

**STUDI PENGEMBANGAN AKTIVITAS
PENGGERAK KEHIDUPAN KAWASAN
KOTA LAMA SEMARANG**

TESIS

Disusun Dalam Rangka Memenuhi Persyaratan
Program Studi Magister Teknik Pembangunan Kota

Oleh :

**MOHAMAD IRWANSYAH
L4D 000 126**



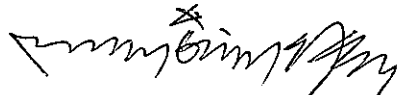
**PROGRAM PASCASARJANA
MAGISTER TEKNIK PEMBANGUNAN KOTA
UNIVERSITAS DIPONEGORO
S E M A R A N G
2002**

UPT-PUSTAK-UNDIP

PERNYATAAN

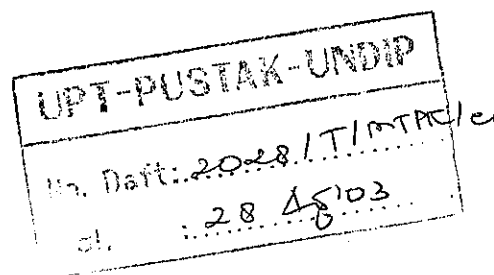
Dengan ini saya menyatakan bahwa dalam Tesis ini tidak terdapat karya yang pernah diajukan untuk memperoleh gelar kesarjanaan di suatu Perguruan Tinggi. Sepanjang pengetahuan saya, juga tidak terdapat karya atau pendapat yang pernah ditulis atau diterbitkan oleh orang lain, kecuali secara tertulis diakui dalam naskah ini dan disebutkan dalam Daftar Pustaka.

Semarang, 2 Januari 2003,



MOHAMAD IRWANSYAH

NIM : L4D 000126



**STUDI PENGEMBANGAN AKTIVITAS
PENGGERAK KEHIDUPAN KAWASAN
KOTA LAMA SEMARANG**

Tesis diajukan kepada
Program Studi Magister Teknik Pembangunan Kota
Program Pascasarjana Universitas Diponegoro

Oleh :

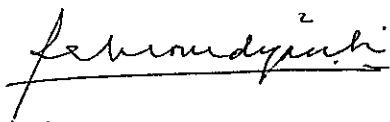
MOHAMAD IRWANSYAH
L4D 000 126

Diajukan pada Sidang Ujian Tesis
Tanggal 2 Januari 2003

Dinyatakan Lulus
Sebagai Syarat Memperoleh Gelar Magister Teknik

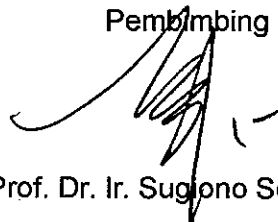
Semarang, 7 Januari 2003

Pembimbing Pendamping

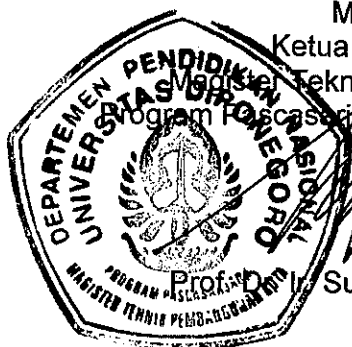


Ir. Retno Widjianti, MT

Pembimbing Utama



Prof. Dr. Ir. Sugiono Soetomo, DEA



Mengetahui
Ketua Program Studi
Magister Teknik Pembangunan Kota
Program Pascasarjana Universitas Diponegoro

Prof. Dr. Ir. Sugiono Soetomo, DEA

KATA PENGANTAR

Dengan ijin dan rahmat dari Allah SWT penulis akhirnya dapat menyelesaikan penulisan tesis ini. Penulisan tesis ini merupakan tahapan akhir dari kegiatan penelitian yang penulis laksanakan dalam rangka menempuh pendidikan Pascasarjana pada Magister Teknik Pembangunan Kota Universitas Diponegoro Semarang.

Dengan telah diselesaikannya penulisan tesis ini, penulis menghaturkan terima kasih yang sebesar-besarnya terutama kepada :

1. **Prof. DR. Ir. Sugiono Soetomo CES, DEA** selaku Pembimbing Utama, atas segala bimbingan, saran, dan nasehatnya selama penulisan tesis ini.
2. **Ir. Retno Widjajanti, MT** selaku Co Pembimbing yang telah banyak meluangkan waktunya membimbing penulisan dan memberikan masukan-masukan yang sangat berharga.
3. **Ir. Hadi Wahyono, MA** selaku dosen pembahas pada sidang pra tesis hingga sidang tesis yang penulis jalani, serta
4. **Ir. Nany Yulastuti, MSP** sebagai dosen penguji pada sidang akhir tesis.

Ucapan terima kasih juga saya sampaikan kepada Bapak/Ibu yang berada pada Proyek CBUIM, Departemen Permukiman dan Prasarana Wilayah yang telah memberikan kesempatan kepada penulis untuk dapat meneruskan pendidikan ke jenjang Strata-2 (S2) pada Universitas Diponegoro Semarang, melalui program beasiswanya, rekan-rekan CBUIM-IV yang telah banyak memotivasi dan mendukung mulai dari penyusunan proposal hingga penulisan tesis ini baik dengan kritik, saran, dan argumentasinya, juga kepada seluruh staff pengajar Program Pascasarjana Magister Teknik Pembangunan Kota (MTPK) UNDIP yang telah banyak menularkan ilmunya baik saat kuliah, diskusi maupun saat berbincang-bincang diluar kegiatan perkuliahan, dan tak lupa juga kepada seluruh staff administrasi MTPK UNDIP yang telah banyak membantu dan mendukung kegiatan penulis selama menempuh pendidikan hingga selesai.

Selanjutnya penulis juga ingin menghaturkan terima kasih yang tak terhingga dan mempersembahkan karya ini kepada yang tercinta orang tua saya, Papa dan Mama T. Safaat yang telah membesarkan, mendidik, memotivasi, dan selalu memberi Doa dan Restu dalam setiap langkah dan perjalanan saya, serta mertua saya Bapak dan Mami Abinowo yang Doa dan Restunya juga selalu mengiringi perjalanan saya, kemudian juga kepada yang tercinta dan tersayang *my wife* dr. Lilia Dewiyanti beserta anak-anak : Almira, Allisha, dan Alifyansyah yang dengan setia, sabar, tabah dan penuh pengertian menemani serta memberikan dorongan, semangat dan pengorbanan selama penulis melaksanakan tugas belajar pada MTPK UNDIP ini.

Dalam penulisan ini, penulis yakin masih jauh dari sempurna. Oleh karena itu penulis berharap kritik dan saran yang positif. Akhir kata, mudah-mudahan tesis ini dapat bermanfaat bagi Program Magister Teknik Pembangunan Kota Universitas Diponegoro Semarang dan Pemerintah Kota Semarang serta seluruh Masyarakat.

Semarang, Awal Januari 2003

Mohamad Irwansyah

DAFTAR ISI

HALAMAN JUDUL	i
LEMBAR PERNYATAAN	ii
LEMBAR PENGESAHAN	iii
KATA PENGANTAR.....	iv
DAFTAR ISI.....	v
DAFTAR TABEL	viii
DAFTAR GAMBAR.....	ix
LEMBAR PERSEMBAHAN	xii
ABSTRAK.....	xiii
 BAB I PENDAHULUAN	 1
1.1. Latar Belakang.....	1
1.2. Rumusan Masalah	10
1.3. Tujuan dan Sasaran Studi	10
1.3.1. Tujuan Studi	10
1.3.2. Sasaran Studi	11
1.4. Ruang Lingkup	11
1.4.1. Ruang Lingkup Substansi	11
1.4.2. Ruang Lingkup Spasial.....	12
1.5. Kerangka Pemikiran	17
1.6. Sistematika Penulisan.....	20
 BAB II GAMBARAN UMUM KOTA LAMA SEMARANG DAN	
KOTA LAMA JAKARTA	22
2.1. Histori Kawasan Kota Lama Semarang.....	22
2.1.1. Sejarah Kota Semarang	22
2.1.2. Pertumbuhan Kota Semarang	24
2.1.2.1. Awal Pertumbuhan Kota Lama.....	25
2.1.2.2. Pertumbuhan Kota Lama Pada Pertengahan Abad XVIII	26
2.1.2.3. Pertumbuhan Kota Lama Pada Pertengahan Abad XIX.....	27
2.1.2.4. Pertumbuhan Kota Lama Pada Saat ini	30
2.1.3. Fungsi dan Peran Kawasan Kota Lama Semarang	30
2.2. Gambaran Umum Kawasan Kota Lama Semarang	31
2.3. Gambaran Umum Kawasan Kota Lama Jakarta	40
 BAB III REVITALISASI DAN AKTIVITAS KAWASAN KOTA LAMA ...	47
3.1. Konservasi	47
3.1.1. Pengertian.....	47
3.1.2. Konsepsi Konservasi	47

3.1.3. Terminologi Konservasi.....	48
3.2. Revitalisasi	50
3.2.1. Pengertian	50
3.2.2. Prinsip-prinsip Revitalisasi.....	50
3.2.3. Motivasi dan Kriteria Revitalisasi	51
3.2.4. Obyek dan Lingkup Revitalisasi.....	52
3.2.5. Program Revitalisasi.....	52
3.3. Aktivitas	53
3.3.1. Pengertian	53
3.3.2. Pola Aktivitas Kawasan.....	53
3.3.3. Aktivitas Pendukung Kegiatan Kawasan.....	54
3.3.4. Tata Guna Lahaaan	57
3.3.5. Pengembangan Aktivitas Kota Lama	58
3.4. Kesimpulan	62
3.5. Hipotesis.....	67

BAB IV METODA PENELITIAN PENGEMBANGAN AKTIVITAS

KAWASAN KOTA LAMA SEMARANG	68
4.1. Metoda Penelitian	68
4.1.1. Deskriptif Kualitatif.....	68
4.1.2. Eksperimen Semu (<i>Quasi Experimental</i>)	69
4.2. Disain Penelitian.....	71
4.3. Tahapan Pelaksanaan Penelitian.....	72
4.4. Pendekatan Penelitian.....	74
4.4.1. Alokasi Subyek	74
4.4.2. Prosedur Penelitioan.....	74
4.5. Variabel Penelitian	75
4.6. Sumber dan Jenis Data Yang Dibutuhkan	76
4.7. Teknik Pengumpulan Data	78
4.8. Teknik Analisis Data	79

BAB V ANALISA PENGEMBANGAN AKTIVITAS KAWASAN

KOTA LAMA SEMARANG	82
5.1. Potensi dan Permasalahan Kawasam Kota Lama Semarang.....	82
5.2. Analisa Kawasan Kota Lama	86
5.2.1. Analisa Kondisi Umum Kota Lama Semarang dan Jakarta	86
5.2.2. Analisa Perkembangan Aktivitas Kawasan Kota Lama Jakarta	88
5.2.2.1. Sejarah Kawasan Kota Lama Jakarta	88
5.2.2.2. Kondisi Bangunan	94
5.2.2.3. Peran Serta Pemerintah, Investor dan Masyarakat.....	106
5.2.2.4. Aktivitas.....	109
5.2.2.5. Kesimpulan	131
5.2.3. Analisa Perkembangan Aktivitas Kawasan Kota Lama	137
5.2.3.1. Sejarah Kawasan Kota Lama Semarang.....	137
5.2.3.2. Kondisi Bangunan	142
5.2.3.3. Peran Serta Pemerintah, Investor dan Masyarakat.....	149

5.2.3.4. Aktivitas.....	152
5.2.3.5. Kesimpulan	156
5.2.4. Persamaan dan Perbedaan Kawasan Kota Lama Semarang dan Kota Lama Jakarta.....	157
5.2.4.1. Persamaan.....	157
5.2.4.2. Perbedaan	157
5.3. Analisa Pengembangan Aktivitas Penggerak Kawasan Kota Lama Semarang	158
BAB VI KESIMPULAN.....	171
6.1. Kesimpulan	171
6.2. Rekomendasi.....	175
DAFTAR PUSTAKA.....	179
LAMPIRAN.....	181

DAFTAR TABEL

	Halaman
TABEL 3.1. :Rangkuman Teori	66
TABEL 3.2. :Analisis Indikator dan Variabel.....	67
TABEL 4.1. :Variabel Penelitian	76
TABEL 4.2. :Kebutuhan Data Dan Sumber Data	78
TABEL 4.3. :Teknik Analisis Data.....	81

DAFTAR GAMBAR

	Halaman
GAMBAR 1.1. : Peta Tata Guna Lahan Kota Semarang	13
GAMBAR 1.2. : Peta Wilayah Studi Dan Batas Administrasi Kota Semarang.....	14
GAMBAR 1.3. : Peta Batas Wilayah Studi.....	15
GAMBAR 1.4. : Peta Kawasan Kota Lama Jakarta.....	16
GAMBAR 1.5. : Peta Pusat Pengembangan Kota Lama Jakarta Utara.....	17
GAMBAR 1.6. : Kerangka Pikir	19
GAMBAR 2.1. : Peta Kota Semarang Tahun 1695	24
GAMBAR 2.2. : Peta Kota Semarang Tahun 1741	26
GAMBAR 2.3. : Peta Kota Semarang Tahun 1800	28
GAMBAR 2.4. : Peta Kota Semarang Tahun 1945	29
GAMBAR 2.5. : Peta Bangunan Bersejarah	33
GAMBAR 2.6. : Foto Stasiun Tawang.....	34
GAMBAR 2.7. : Foto Kantor Biro Hukum	34
GAMBAR 2.8. : Foto Gedung Marba.....	35
GAMBAR 2.9. : Foto Gedung Asuransi Jiwasraya.....	35
GAMBAR 2.10: Foto Gedung Bank Mandiri (ex EXIM).....	36
GAMBAR 2.11: Foto Gedung Bank Mandiri (ex BBD).....	36
GAMBAR 2.12: Foto Kantor Kerta Niaga	37
GAMBAR 2.13: Foto Kantor PTP	37
GAMBAR 2.14: Foto Kantor Panca Niaga.....	38
GAMBAR 2.15: Foto Café Marabunta.....	38
GAMBAR 2.16: Foto Lapangan Paradeplein.....	39
GAMBAR 2.17: Foto Gereja Blenduk.....	39
GAMBAR 2.18: Jayakarta Tahun 1618.....	41
GAMBAR 2.19: Batavia Tahun 1635.....	41
GAMBAR 2.20: Foto Museum Fatahillah	43
GAMBAR 2.21: Foto Café Batavia	44
GAMBAR 2.22: Foto Café Museum.....	44

GAMBAR 2.23: Foto Museum Wayang.....	45
GAMBAR 2.24: Foto Taman Fatahillah.....	45
GAMBAR 2.25: Foto Kota Lama Jakarta.....	46
GAMBAR 3.1 : Bangunan Dengan Adaptive Use.....	65
GAMBAR 3.2 : Bangunan Kuno Dijadikan Hotel Modern.....	67
GAMBAR 5.1. : Foto Museum Sejarah Jakarta	95
GAMBAR 5.2. : Foto Café Museum	96
GAMBAR 5.3. : Foto Hotel Omni Batavia.....	97
GAMBAR 5.4. : Foto Museum Wayang	98
GAMBAR 5.5 : Foto Museum Seni Rupa	99
GAMBAR 5.6 : Foto Museum dan Menara.....	100
GAMBAR 5.7 : Foto Café Batavia.....	102
GAMBAR 5.8 : Foto Lingkungan Plaza Fatahillah.....	103
GAMBAR 5.9 : Foto Plaza Fatahillah, Kantor Pos dan PKL.....	104
GAMBAR 5.10: Foto Gedung Merah.....	105
GAMBAR 5.11: Foto Bangunan Kota Lama Jakarta.....	105
GAMBAR 5.12: Foto Bangunan Kota Lama Jakarta.....	106
GAMBAR 5.13.: Aktivitas Kawasan Kota Lama Jakarta.....	111
GAMBAR 5.14.: Analisis Perkembangan Kawasan.....	116
GAMBAR 5.15.: Analisis Aktivitas Taman Fatahillah.....	118
GAMBAR 5.16.: Foto Aktivitas Taman Fatahillah.....	119
GAMBAR 5.17.: Analisis Aktivitas Kawasan Kota Lama Jakarta.....	119
GAMBAR 5.18.: Analisis Aktivitas Museum.....	121
GAMBAR 5.19.: Analisis Aktivitas Museum.....	122
GAMBAR 5.20.: Analisis Aktivitas Café.....	124
GAMBAR 5.21.: Analisis Aktivitas Café.....	125
GAMBAR 5.22.: Analisis Aktivitas Hotel.....	127
GAMBAR 5.23.: Foto Gereja Blenduk	142
GAMBAR 5.24.: Foto Kantor Notaris dan Biro Hukum	143
GAMBAR 5.25.: Foto Gedung Marba.....	143
GAMBAR 5.26.: Foto Gedung Jiwasraya.....	144

GAMBAR 5.27.: Foto Gedung Bank Mandiri	144
GAMBAR 5.28.: Foto Stasiun Kereta Api Tawang	145
GAMBAR 5.29.: Foto Bank Mandiri	145
GAMBAR 5.30.: Foto Kantor Kerta Niaga	146
GAMBAR 5.31.: Foto Kantor PTP	146
GAMBAR 5.32.: Foto Kantor Panca Niaga	147
GAMBAR 5.33.: Foto Café Marabunta	147
GAMBAR 5.34.: Foto Paradeplein	148
GAMBAR 5.35.: Foto Bangunan Kota Lama Semarang	148
GAMBAR 5.36.: Foto Bangunan Kota Lama Semarang	149
GAMBAR 5.37.: Pusat Aktivitas Kawasan Kota Lama Semarang.....	154
GAMBAR 5.38.: Area Potensi Sebagai Pusat Aktivitas.....	165
GAMBAR 5.39.: Peta Space Use.....	166
GAMBAR 5.40.: Analisis Aktivitas Kawasan Kota Lama Semarang.....	167
GAMBAR 5.41.: Analisis Tempat Pengembangan Aktivitas.....	168

APAPUN YANG KITA PELAJARI UNTUK
KITA LAKUKAN, KITA MEMPELAJARINYA
DENGAN BENAR-BENAR MELAKUKANNYA :
ORANG AKHIRNYA MENJADI PEMBANGUN,
MISALNYA, DENGAN MEMBANGUN, DAN
PEMAIN HARPA DENGAN BERMAIN HARPA.
DENGAN CARA YANG SAMA, DENGAN MELAKUKAN
TINDAKAN YANG ADIL, KITA AKHIRNYA ADIL;
DENGAN MELAKUKAN TINDAKAN YANG TERKENDALI,
AKHIRNYA KITA BISA MENGENDALIKAN DIRI; DAN
DENGAN MELAKUKAN TINDAKAN BERANI,
KITA MENJADI BERANI. — *ARISTOTELES*

K u p e r s e m b a h k a n u n t u k :
Mama dan Papa tercinta,
Lilia Dewiyanti istriku tercinta,
Almira, Allisha dan Alifyansyah anak-anakku tercinta.

ABSTRAK

Kawasan kota lama Semarang atau terkenal juga dengan sebutan "*little Netherland*" merupakan salah satu aset berharga yang dimiliki Kota Semarang dan dapat juga dikatakan sebagai "*the golden area*" atau kawasan tambang emas. Kawasan dan bangunan kunonya yang masih tersisa merupakan bukti fisik kekayaan sejarah dan budaya kotanya. Untuk mempertahankan nilai emasnya maka perlu dilakukan *konservasi* dan *revitalisasi*. Pada perkembangannya kawasan kota lama Semarang terlihat "mati", akibat tidak berkembangnya aktivitas pada kawasan tersebut, sehingga bisa dikatakan mengalami degradasi/involusi kota (aktivitas kehidupan menurun).

Untuk itu perlu dilakukan studi "Pengembangan Aktivitas Penggerak Kehidupan Kawasan Kota Lama Semarang". Permasalahan utama yang menyebabkan kawasan kota lama tidak berkembang adalah karena aktivitas-aktivitas yang ada tidak mampu menggerakkan kehidupan kawasan. Oleh karena itu perlu dicari aktivitas yang akan dapat sebagai penggerak kehidupan kawasan tanpa meninggalkan jati diri kota bersejarahnya. Dan untuk menjawab permasalahan tersebut, pada studi ini akan dilakukan penelitian kualitatif, dengan menggunakan metoda *diskriptif kualitatif* dan *quasi experimental*. Metoda penelitian *quasi experimental* ini adalah untuk mencari aktivitas apa yang telah dilakukan dan saat ini telah terbukti dapat menggerakkan dan menghidupkan kawasan kota lama Jakarta, dan aktivitas yang mungkin dikembangkan pada kawasan kota lama Semarang. Dan metoda *diskriptif kualitatif* dilakukan untuk mengkaji aktivitas yang telah mampu menggerakkan kehidupan kawasan kota lama Jakarta dan mengkaji aktivitas yang mungkin akan dapat menggerakkan kehidupan kawasan kota lama Semarang.

Dari hasil analisis dapat disimpulkan bahwa aktivitas yang terbukti mampu menggerakkan kehidupan kawasan kota lama Jakarta adalah terdiri dari aktivitas utama dan aktivitas pendukung yang bersifat *multi use* dan *mixed use*. Aktivitas utamanya adalah aktivitas Museum (sebagai aktivitas pendidikan/kebudayaan/rekreasi/hiburan), Café (dengan aktivitas makan/minum/hiburan/rekreasi), Hotel (penginapan/rekreasi/hiburan) dan aktivitas perkantoran (kantor/jasa), dan aktivitas pendukungnya : acara hiburan/pasar/pesta rakyat/pentas seni/pameran, PKL, resepsi pernikahan, seminar, olah raga/sepeda santai. Sedang kawasan Kota Lama Semarang, saat ini "mati" diakibatkan karena aktivitas yang ada mayoritas sebagai kantor dan gudang saja (dan beberapa bangunan lainnya kosong/rusak). Dan untuk menghidupkannya perlu dikembangkan aktivitas baru yang bersifat *multi use* dan *mixed use*, yang terdiri dari aktivitas utama : Museum dan Café yang disesuaikan dengan kondisi masyarakat dan kota Semarang, dan aktivitas pendukung : acara hiburan/pasar/pesta rakyat/pentas seni/pameran, PKL, resepsi pernikahan, seminar, olah raga/sepeda santai, dan lainnya).

Dan untuk itu direkomendasikan : Pengembangan aktivitas baru yang *mixed use* dan *multi use* berupa Museum, Café, PKL, Pasar rakyat/seni, Pameran, Olah raga, dan lainnya, yang disesuaikan dengan kondisi masyarakat dan kota Semarang, Peningkatan kepedulian masyarakat dengan memberikan *reward* bagi yang serius memelihara dan mengembangkan kawasan, Dan juga diperlukan promosi dan sosialisasi yang baik serta kerjasama dengan Sekolah-sekolah, Biro perjalanan/iklan, Hotel atau pihak sponsor serta para investor dan masyarakatnya secara profesional, berupa : penjadwalan wajib kunjungan, pagelaran festival ajang kreativitas ilmu pengetahuan dan seni, promosi kawasan dan penyediaan ruang promosi pada bangunan atau kawasan.

ABSTRACT

An Old-City Area of Semarang or also known as "little Netherlands" is one of precious assets owned by Semarang City and could be mentioned as "the golden area" or golden mining area. The remaining old buildings and area physically demonstrates wealth of histories and city cultures, therefore to keep on maintaining the golden value it needs to conserve and revitalize. In its development at this moment, the old city area is seen 'dead' caused the activities in the area are not so well developed that the old city at the moment could be said experience a degradation (decrease of life activity).

For the above purposes it needs a study on the development of the activities to be used as an activity generator of Semarang old-city area. Basically the problems causing the old-city area are not developed well are the existing activities can't generate life of the area. Therefore it needs to search for what kinds of the activities that could be as a generator to enliven the area without leaving the history of the city identity

To answer the existing problem, on this study a research will be qualitatively taken by using descriptive-qualitative and quasi-experimental methods. The quasi-experimental method for finding what kinds of activities had been taken in the old-city area of Jakarta that at the moment can generate and enliven the situation of the old-city area of Jakarta. The descriptive-qualitative method was done to review activities that could generate the old-city area of Jakarta and to study activities that possibly generate the life of the old-city of Semarang.

From the analysis it can be inferred that activities evidently generate the life of the old-city area of Jakarta are consist of major activities and supporting activities that are characteristically multi-use and mixed use. The major activities that can evidently generate and enliven the old-city area of Jakarta are museums (as education/culture and recreation/entertainment), hotel (lodging for the night and recreation/entertainment) and office (offices and services) activities, and supporting activities as entertainment, social markets/society gatherings, art performances, vendors, exhibitions, wedding ceremonies, seminar, leisurely cycling etc . The old-city area of Semarang that at the moment "dead" caused by the existing activities in the form of offices and warehouses (some buildings are empty/damage). And From the analysis it can be inferred that to enliven the old-city area of Semarang it needs to develop new activities that are characteristically multi-use and mixed use. They are consisting of major activities as museums and cafes, an according to condition of Semarang City, and supporting activities as entertainment, social markets/society gatherings, art performances, vendors, exhibitions, wedding ceremonies, seminar, leisurely cycling etc.

Due to the purposes of this study is recommended : Development of the new activities with mixed use and multi use which are Museum, Café, entertainment, social markets/society gatherings, art performances, vendors, exhibitions, wedding ceremonies, seminar, leisurely cycling etc, an according to condition of Semarang City, To increase social attention with giving reward to whom that seriously and developing area, In addition it needs socialize and promote also cooperatively willing with schools, travel/advertisement agents, Hotels, investor or promotor and the society, which are : scheduled visit's obligation, Festival of technology and art creativity, Area promotion and to prepare promotion space at the building or area.

BAB I

PENDAHULUAN

1.1.Latar Belakang Masalah

Indonesia merupakan negara yang kaya dengan warisan-warisan budaya. Peninggalan warisan budaya kota-kota Indonesia merupakan salah satu peninggalan bersejarah yang menggambarkan kejayaan masa lampau yang pernah dialami kota-kota yang bersangkutan, dan dengan perkembangan disekitarnya memberikan gambaran perjalanan pertumbuhan kotanya. Oleh karena itu, kawasan bersejarah sebenarnya memiliki nilai ekonomis, budaya dan sosial yang tinggi, yang perlu mendapat perhatian untuk dapat digali dan dikembangkan kembali sebagai aset pertumbuhan budaya dan sosial, aset wisata dan aset untuk memacu pertumbuhan ekonomi masyarakat dan perkotaannya.

Menurut *Miarsono dalam Budihardjo (1997)*, menyebutkan bahwa Kawasan Kuno merupakan salah satu bagian penting bagi pertumbuhan suatu kota. Kawasan yang oleh *Budihardjo*, disebutkan bahwa Kawasan Kuno adalah merupakan bayangan kota yang mempunyai nilai sejarah dan ekonomi yang tinggi, untuk pengembangan kota itu sendiri dan karena nilainya yang tinggi dan masih terpendam, maka dapat pula disebut dengan *the golden area* atau kawasan tambang emas. Kawasan beserta bangunan-bangunan kunonya merupakan suatu perwujudan bentuk nyata peninggalan yang menjadi bukti fisik kekayaan budaya bangsa dan untuk mempertahankan nilai emasnya , maka perlu dilakukan konservasi dan revitalisasi.

Kegiatan konservasi dan revitalisasi mempunyai dua sisi yaitu sebagai suatu strategi untuk perlindungan kawasan/bangunan kuno, dan pemanfaatan

kawasan/bangunan kuno yang dapat memacu pertumbuhan dan perkembangan ekonomi (*economic growth and development*). Kawasan kuno dapat dikembangkan dengan mengaktifkan kegiatan yang dapat memacu pertumbuhan ekonomi.

Dari kegiatan konservasi dan revitalisasi ini ada tiga keuntungan yang dapat diperoleh dalam upaya penyelamatan Kota Lama yaitu keuntungan budaya, ekonomis dan sosial (*Miarsono dalam Budihardjo, 1997*). Keuntungan budaya diperoleh karena semakin memperkaya sumber sejarah sehingga akan menambah rasa kedekatan (*sense of attachment*). Keuntungan ekonomi dapat meningkatkan taraf hidup, omzet penjualan, harga sewa, pajak pendapatan dan mengurangi biaya penggantian (*replecement cost*). Sedangkan keuntungan sosial timbul karena meningkatnya nilai ekonomi dan menumbuhkan rasa percaya diri pada masyarakat.

Seperti beberapa kota-kota lainnya di Indonesia, Kota Semarang juga mempunyai suatu Kawasan Kota Lama dan kawasan ini terkenal dengan nama “Kawasan Kota Lama Semarang”. Kawasan ini merupakan salah satu kawasan bersejarah yang keberadaannya cukup unik. Keunikan yang dimiliki adalah adanya bangunan-bangunan kuno yang terletak di satu kawasan, yang dahulunya kawasan tersebut merupakan suatu kota yang dikelilingi oleh sebuah benteng. Dan didalam benteng tersebut terdapat sarana dan prasarana yang ada cukup lengkap sebagai suatu kota, dan kalau dilihat dari sejarahnya kawasan tersebut dahulu adalah merupakan pusatnya kota Semarang yang pernah mengalami masa kejayaan pada waktu silam, dan cukup memberikan warna dan citra kota pada perkembangan kota Semarang.

Kawasan Kota Lama Semarang ini merupakan kawasan kuno yang mempunyai nilai historis dan memiliki ciri serta citra budaya yang tinggi dan khas (sebagaimana kawasan historis kota-kota kuno lainnya), dimana kawasan tersebut memiliki *site plan*

dengan bangunan-bangunan kuno yang memiliki kekhasan, berarsitektur Kolonial dan beberapa diantaranya adalah bangunan yang mempunyai nilai sejarah bagi bangsa Indonesia. Dan kawasan tersebut merupakan bagian dari masa lalu dengan kebudayaan kotanya, ini sebenarnya merupakan potensi budaya, sosial dan pariwisata, dan merupakan aset (baik kawasan/bangunan dan ruang-ruangnya) yang tidak ternilai harganya yang dapat dikembangkan/digali untuk mengembangkan dan menghidupkan kawasan tersebut pada saat ini. Dan untuk dapat mempertahankan “*nilai emasnya*” maka kawasan Kota Lama tersebut sangat layak mendapatkan prioritas untuk dilakukan *konservasi* dengan cara *revitalisasi*, yaitu antara lain dengan mencari aktivitas-aktivitas baru yang cocok/tepat untuk dikembangkan, sehingga kawasan tersebut diharapkan mampu untuk hidup, tumbuh dan berkembang (*vital* kembali). Dengan *revitalisasi* diharapkan selain memberikan perlindungan terhadap Kawasan Kota Lama juga dapat memacu pertumbuhan dan perkembangan ekonomi, sosial dan budaya, dengan pengembangan aktivitasnya.

Kota Semarang pada saat ini telah berkembang menjadi kota “*metropolitan*” dengan jumlah penduduk yang lebih dari satu juta jiwa. Dan kota Semarang ini mempunyai suatu keuntungan karena memiliki kawasan Kota Kuno yang merupakan peninggalan jaman Kolonial Belanda yang saat ini juga terkenal dengan nama *Kawasan Kota Lama Semarang* atau sering juga disebut sebagai “*Little Netherland*” (karena ciri khas arsitektur bangunan serta kawasannya yang bernuansa *Netherland*). Semua ini merupakan aset yang tidak ternilai harganya bagi Pemerintah Kota Semarang.

Tetapi sayangnya, pada perkembangannya saat ini Kota Lama Semarang semakin lama semakin terlihat tertatih-tatih dalam menghadapi derap laju perkembangan jaman beserta pembangunannya, sehingga terlihat semakin tersingkir pula keberadaanya dari

arena pergulatan perekonomian yang semakin rumit dan ketat ini. Menurut *Siswanto, (1995)*, hal tersebut terjadi karena adanya pergeseran *Central Bussiness District (CBD)* dari pusat kota yang lama ke pusat kota yang lain akibat dari manajemen pertumbuhan kota yang kurang baik. Selain itu juga karena nilai sentralitas dari lokasi Kota Lama sebagai tempat usaha telah memudar yang mengakibatkan para pengusaha, perkantoran, *retail, café*, dan sejenisnya mulai kehilangan gengsi dan gairah untuk pengembangan usahanya. Semua ini mengakibatkan “kemunduran kota” (*urban decay*) yang tak terhindarkan, karena banyak pemilik yang tidak berminat lagi merawat bangunan kuno yang mereka miliki, karena telah terjadi *dis-economies* nilai *property* yang ada. Hal ini berdampak pula pada para pemukim Kota Lama, sehingga banyak yang meninggalkan kawasan tersebut untuk pindah bermukim di kawasan yang lain. Bersamaan dengan hal tersebut muncul pula lokasi-lokasi kekumuhan di dalam kawasan Kota Lama, sehingga potensi-potensi yang ada dari segi disain perkotaan (*urban design*) menjadi terbengkalai, kawasan menjadi *non-mixed used* dan hanya didominasi perkantoran dan perdagangan yang akhirnya menyebabkan kematian kawasan (terutama pada malam hari). Hal ini menyebabkan *income* kawasan menurun bersamaan dengan menurunnya kegiatan bisnis, sehingga saat ini kawasan kota lama sudah tidak mampu lagi menyediakan dana untuk upaya perawatan dan berbagai permasalahan lain (*Siswanto, 1995*).

Pengalaman di beberapa kota besar baik di dalam maupun diluar negeri, menunjukkan kecenderungan bahwa banyak pusat kota lama yang tertimpa nasib sengsara sebagai kawasan “*kota mati*”. Beberapa penyebabnya yang dapat ditemu kenali adalah semakin memadatnya arus lalu-lintas, rusaknya bangunan kuno karena termakan waktu dan terbatasnya biaya pemeliharaan, serta pola tata guna lahan tunggal (*single*

use zoning) sehingga kawasan tersebut hanya hidup pada jam-jam tertentu saja (Budihardjo, 1997).

Secara umum pada perkembangannya citra kawasan historis Kawasan Kota Lama Semarang mengalami banyak permasalahan yang mempunyai kecenderungan merusak kawasan dan menjadikan kawasan yang mati, karena semakin hari semakin rusak dan tidak berkembang, hal tersebut dapat digambarkan antara lain sebagai berikut (Siswanto, 1995) :

1. Pembangunan bangunan-bangunan baru yang tidak kontekstual.
2. Penghancuran bangunan kuno (baik sengaja atau tidak).
3. *Space use* kawasan (pembagian *zone*) tidak jelas.
4. Tata letak/komposisi/ketinggian/gaya bangunan yang kondisinya banyak yang tidak harmonis/kontekstual.
5. Bahan/elemen/warna bangunan dan *landscape* kota yang tidak beraturan.
6. Ruang-ruang terbuka yang kehilangan fungsi formalnya.
7. Arsitektur kota lama yang semakin *non figurative*.
8. Pemanfaatan ruang perkotaan dan aktivitas yang tidak *compatible* dengan citra kawasan budaya.
9. Kegiatan yang kurang hidup di siang hari , dan mati di malam hari (terjadinya penurunan aktivitas pada kawasan atau aktifitas yang terjadi tidak dapat hidup 24 jam).
10. Potensi aktivitas dan fungsi ruang serta lingkungan yang kurang digali dan dikembangkan (banyak yang rusak tidak terawat karena hanya digunakan sebagai kantor dan gudang, bahkan banyak juga yang ditelantarkan begitu saja sehingga rusak).

Dan dalam Raperda tentang Rencana Tata Bangunan dan Lingkungan (RTBL) Kawasan Kota Lama Semarang, Kota Semarang, Tahun 2001, juga disebutkan bahwa Proses Kehancuran/Kematian Kawasan Kota Lama Semarang merupakan suatu proses kemunduran (*involusi kota*) yang gejala-gejala perkotaannya sudah terlihat , yaitu sebagai berikut :

- Terjadinya pergeseran pusat-pusat kegiatan dan fungsi kawasan dari pusat kota yang lama ke pusat kota yang baru dan mulai tersebar, hal ini disebabkan karena manajemen pembangunan/pertumbuhan kota yang kurang baik. Keadaan ini menimbulkan : Munculnya lokasi-lokasi kumuh di dalam kawasan kota lama sehingga potensi-potensi yang ada dari segi *urban design* menjadi terbengkelai. Penghancuran bangunan kuno dan pembangunan baru/*in fill* yang tidak kontekstual.
- Arsitektur Kota Lama yang semakin *tidak figurative/anti space*, ruang terbuka yang kehilangan kualitas komunikasi formal. Pemanfaatan ruang perkotaan dan hubungan antar bangunan yang tidak *compatible* terhadap citra kawasan budaya.
- Kepemilikan yang majemuk dan ketidak mampuan merawat bangunan dan lingkungannya.
- Pindahnya kegiatan bisnis. Terjadinya perpindahan aktivitas/kegiatan bisnis dari kawasan Kota Lama ke kawasan Simpang Lima, sehingga kawasan Kota Lama mengalami kemunduran.

Kawasan kuno dapat dikembangkan dengan mengaktifkan aktivitas/kegiatan yang dapat memacu pertumbuhan ekonomi. Hal ini dapat dilihat di Amerika Serikat pada pengembangan Taman *Ghiradelli* di San Fransisco dan Pasar *Pike Place* di Seattle yang

telah memacu pertumbuhan ekonomi di pusat perdagangan di daerah itu. Adanya Revitalisasi dan pengembangna aktivitas telah menghidupkan dan memacu urat nadi pertumbuhan dan kehidupan kota-kota tersebut, *Miarsono dalam Budihardjo (1997)*.

Begitu pula yang terjadi di kawasan Kota Lama Jakarta, tepatnya di kawasan bersejarah Taman Fatahillah, bangunan yang dibangun pada awal abad 19, telah beberapa kali berubah fungsi: perumahan, gudang, kantor, toko sampai menjadi *café* sekarang ini (misalnya : *café Batavia*), dan ternyata aktivitas ini dapat hidup dan berkembang sampai sekarang, (*Sudibya dan Wijayanti dalam Budihardjo, 1997*). Selain itu di Singapura, Malaysia, Australia juga telah dapat menumbuhkan dan mengembangkan kawasan kota lamanya tanpa merusak citra kawasannya.

Pada kawasan Kota Lama Semarang sebenarnya telah banyak pula dilakukan upaya-upaya, penelitian dan studi-studi bahkan Pemerintah Kota telah pula menetapkan Rencana Tata Bangunan dan Lingkungan (RTBL) untuk kawasan Kota Lama Semarang tersebut, bahkan untuk mendukung pengembangan kawasan tersebut, Pemerintah Kota Semarang juga telah mengupayakan adanya program pembangunan baik fisik maupun non fisik berupa pengembangan dan perbaikan infrastruktur hingga perbaikan kualitas lingkungannya.

Sedangkan warga dan pengusaha setempat, walaupun masih segelintir orang (sebagian kecil) juga telah mulai melakukan upaya renovasi maupun perawatan bangunan kuno yang dimilikinya, bahkan beberapa bangunan telah ditingkatkan untuk fungsi komersial, tetapi hal ini belum mampu untuk menggerakkan kehidupan Kawasan Kota Lama Semarang.

Hal-hal tersebut diatas sebenarnya telah sesuai dengan program konservasi dan revitalisasi, dan kebijaksanaan serta Strategi Pembangunan Kota Semarang yang terdapat

dalam Rencana Detail Tata Ruang Kota (RDTRK) pada Bagian Wilayah Kota I , (menyebutkan bahwa *Visi* strategi pembangunannya adalah Mewujudkan Tata Ruang Kota Semarang yang dapat memwadahi berkembangnya kualitas kehidupan masyarakat dan lingkungan yang bertumpu pada pengembangan ekonomi melalui potensi posisi geografis kota sebagai simpul Nasional dan Regional, Lingkungan Hidup yang berciri perbukitan dan pantai serta pengembangan Sosial Budaya melalui pemanfaatan potensi Warisan Sejarah perkembangan ruang kota).

Selain itu dalam Arahana Pengembangan Kultur dan Budayanya disebutkan bahwa, Kawasan Kota Lama dan Bangunan-bangunan Kuno yang ada untuk tetap dilestarikan dan atau dikembangkan menjadi potensi wisata dan ekonomi, namun tetap harus diperhatikan bahwa untuk pengembangannya tetap harus memperhatikan konsep-konsep Konservasi. Demikian juga disebutkan dalam Rencana Pengembangan Kawasan Potensial, disebutkan bahwa kawasan wisata di BWK I diarahkan berkembang di kawasan Kota Lama sebagai "*historic distric*" atau kawasan bersejarah yang didukung dengan konsep dasar pemanfaatan ruang kawasan yang terdiri dari tiga fungsi utama yaitu fungsi hunian, fungsi perdagangan jasa, dan fungsi rekreatif.

Pada kenyataannya Kawasan Kota Lama Semarang saat ini, walaupun telah banyak kebijakan dan peraturan yang mendukung, telah banyak dilakukan studi-studi serta penetapan program-program perencanaan, serta telah dilakukan upaya-upaya pembangunan sarana dan prasarana dari Pemerintah Kota untuk memacu pertumbuhan kawasan tersebut, kenyataannya sekarang adalah perkembangan pada kawasan ini yang dapat kita lihat menunjukan hasil yang masih kurang menggembirakan/maksimal, bahkan bisa dikatakan tidak terjadi perkembangan yang *signifikan* (bahkan ada

kecenderungan *stagnan*), salah satunya karena kurangnya mendapat perhatian dari pemilik, pemakai gedung serta masyarakat dan pengusaha (*para stake holders*).

Untuk mencegah semakin rusak dan tidak berkembangnya kawasan Kota Lama Semarang tersebut, dan dengan melihat kenyataan bahwa pada kawasan Kota Lama Jakarta atau beberapa kawasan Kota Lama yang terdapat di mancanegara telah berhasil dalam mewujudkan program revitalisasinya dan kawasan kota lamanya telah dapat hidup, tumbuh dan berkembang secara ekonomi, sosial dan budaya, maka untuk Kawasan Kota Lama Semarangpun seharusnya dapat dilakukan hal yang sama untuk mewujudkan program revitalisasi untuk menghidupkan kawasan yang berhasil.

Oleh karena itu untuk mewujudkan keberhasilan Revitalisasi Kawasan Kota Lama Semarang tersebut, maka diperlukan suatu studi untuk menganalisa, dengan menggali potensi-potensi yang ada pada kawasan tersebut untuk dapat menemukan konsep-konsep aktivitas yang dapat menggerakkan kehidupan Kawasan Kota Lama Semarang.

Studi ini didasari dengan keberadaan nilai sejarahnya, keunikan *urban design*, aktivitas, peran serta eksisting dan suasana masa lampau/kawasan kolonialnya, beserta besarnya potensi-potensi yang ada sehingga kawasan Kota Lama Semarang tersebut dapat berfungsi dengan aktivitas yang sesuai dan menjadi vital kembali (tumbuh, berkembang dan hidup) dengan kesan/bernuansa kuno atau tempo dulu. Sehingga kawasan Kota Lama tersebut dapat hidup dan dapat menjadi "*land mark*"-nya Kota Semarang yang menjadi kebanggaan dan menumbuhkan aspek sosial dan kebudayaan, serta dapat menjadi salah satu pemacu pertumbuhan perekonomian Kota Semarang.

1.2.Rumusan Masalah

Sebagaimana telah disampaikan pada latar belakang di atas, pada satu sisi terlihat bahwa kawasan Kota Lama Semarang yang merupakan kawasan bersejarah dengan bangunan-bangunan kunonya adalah merupakan aset bagi Kota Semarang. Dan dilain pihak kenyataan dilapangan kawasan Kota Lama Semarang, saat ini telah menjadi kawasan yang ‘mati’ dan tidak berkembang, walaupun sebenarnya telah banyak studi dan program yang dilakukan untuk *me-revitalisasi-kan* kawasan Kota Lama tersebut tetapi kenyataannya sampai saat ini belum juga menampakkan hasil yang signifikan, bahkan ada kecenderungan rusak/mati atau bisa dikatakan mengalami *degradasi* (karena kurangnya perhatian dan perawatan). Dari uraian tersebut diatas dapat disimpulkan bahwa *problem statement*-nya adalah : “Aktivitas-aktivitas yang saat ini ada pada Kawasan Kota Lama Semarang, tidak dapat menggerakkan/mendorong kehidupan dan perkembangan kawasannya”. Dan atas kondisi-kondisi tersebut, maka timbul suatu pertanyaan penelitian (*Research Question*) dalam studi ini, yaitu sebagai berikut :

“Aktivitas-aktivitas apakah yang dapat sebagai penggerak kehidupan Kawasan Kota Lama Semarang, tanpa menghilangkan citra dan jatidiri kota lamanya ?”

1.3.Tujuan dan Sasaran

Dengan berdasarkan latar belakang dan perumusan masalah seperti yang telah diuraikan diatas, maka studi ini dilakukan dengan tujuan dan sasarannya adalah :

1.3.1.Tujuan Studi

Studi ini mempunyai tujuan untuk : Mencari aktivitas-aktivitas yang diharapkan dapat menggerakkan dan menghidupkan Kawasan Kota Lama Semarang, dengan

berlandaskan konsep revitalisasi, dan kajian pengembangan kegiatan/aktivitas pada kawasan Kota Lama Jakarta, tanpa menghilangkan jati diri dan citra kawasannya.

1.3.2.Sasaran Studi

Sasaran yang hendak dicapai melalui studi ini adalah:

1. Mengidentifikasi potensi dan masalah pengembangan aktivitas kawasan Kota Lama Semarang.
2. Mengidentifikasi dan menganalisis keberhasilan pengembangan kawasan Kota Lama Jakarta, dalam hal yang menyangkut pengembangan aktivitas kawasan dan fungsi-fungsi ruangnya.
3. Merekomendasikan aktivitas-aktivitas yang diharapkan dapat sebagai penggerak dan menghidupkan kawasan Kota Lama Semarang.

1.4.Ruang Lingkup

Pada ruang lingkup ini akan diuraikan mengenai lingkup studi yang meliputi ruang lingkup *substansial* dan ruang lingkup *spatial/wilayah*.

1.4.1.Ruang Lingkup Substansial

Ruang lingkup substansi atau materi yang akan dikaji didalam studi ini adalah studi tentang aktivitas/kegiatan yang telah dapat menggerakkan kehidupan kawasan Kota Lama Jakarta (karena kawasan kota lama Jakarta saat ini telah mulai dapat hidup dan berkembang), sebagai rekomendasi dasar untuk menyusun konsep dan pembuatan skenario untuk pengembangan aktivitas yang akan dapat menggerakkan kehidupan Kawasan Kota Lama Semarang.

Dan yang dimaksud studi pengembangan aktivitas/kegiatan disini adalah pengkajian dan penganalisaan tentang aktivitas/kegiatan apa saja yang apabila diterapkan, diharapkan akan dapat menggerakkan kawasan kota lama tersebut sehingga kawasan tersebut dapat tumbuh, hidup dan berkembang.

Pengkajian dan penganalisaan tentang pengembangan aktivitas ini akan melihat dari beberapa faktor, yaitu : sejarah, kondisi bangunan, aktivitas-aktivitas dan fungsi bangunan, intervensi pemerintah kotanya dan peranserta/kepedulian masyarakatnya (pemilik, investor, pemerhati kawasan dan masyarakat sekitarnya).

1.4.2. Ruang Lingkup Spasial

Ruang lingkup spasial/wilayah studi pengembangan aktivitas untuk menggerakkan kehidupan kawasan Kota Lama Semarang ini, meliputi kawasan Kota Lama Semarang, yaitu wilayah yang berada dalam Kelurahan Bandarharjo, Kecamatan Semarang Tengah dengan batas wilayah studi sebelah Utara : Stasiun KA Tawang, sebelah Timur : Jl Rongowarsoto, sebelah Selatan : Jl. KH. Agus Salim dan sebelah Barat : Jl. Mpu Tantular (Sungai Berok), (Gambar 1.1, 1.2 dan 1.3).

Sedangkan untuk kawasan kawasan Kota Lama Jakarta, berada di sekitar pusat kota lama Jakarta (taman Fatahillah) dengan batas wilayah studi sebelah Utara : Jl. Luar Batang, sebelah Timur : Jl. Pos Kota, sebelah Selatan : Stasiun Kota dan sebelah Barat : Jl. Gedong Panjang, (Gambar 1.4 dan 1.5.).



PROGRAM PASCA SARJANA
MAGISTER TEKNIK PEMBANGUNAN KOTA
UNIVERSITAS DIPONEGORO

PRA-TEKSI

STUDI PENGEMBANGAN AKTIVITAS
PENGGERAK KEHIDUPAN KAWASAN
KOTA LAMA SEMARANG

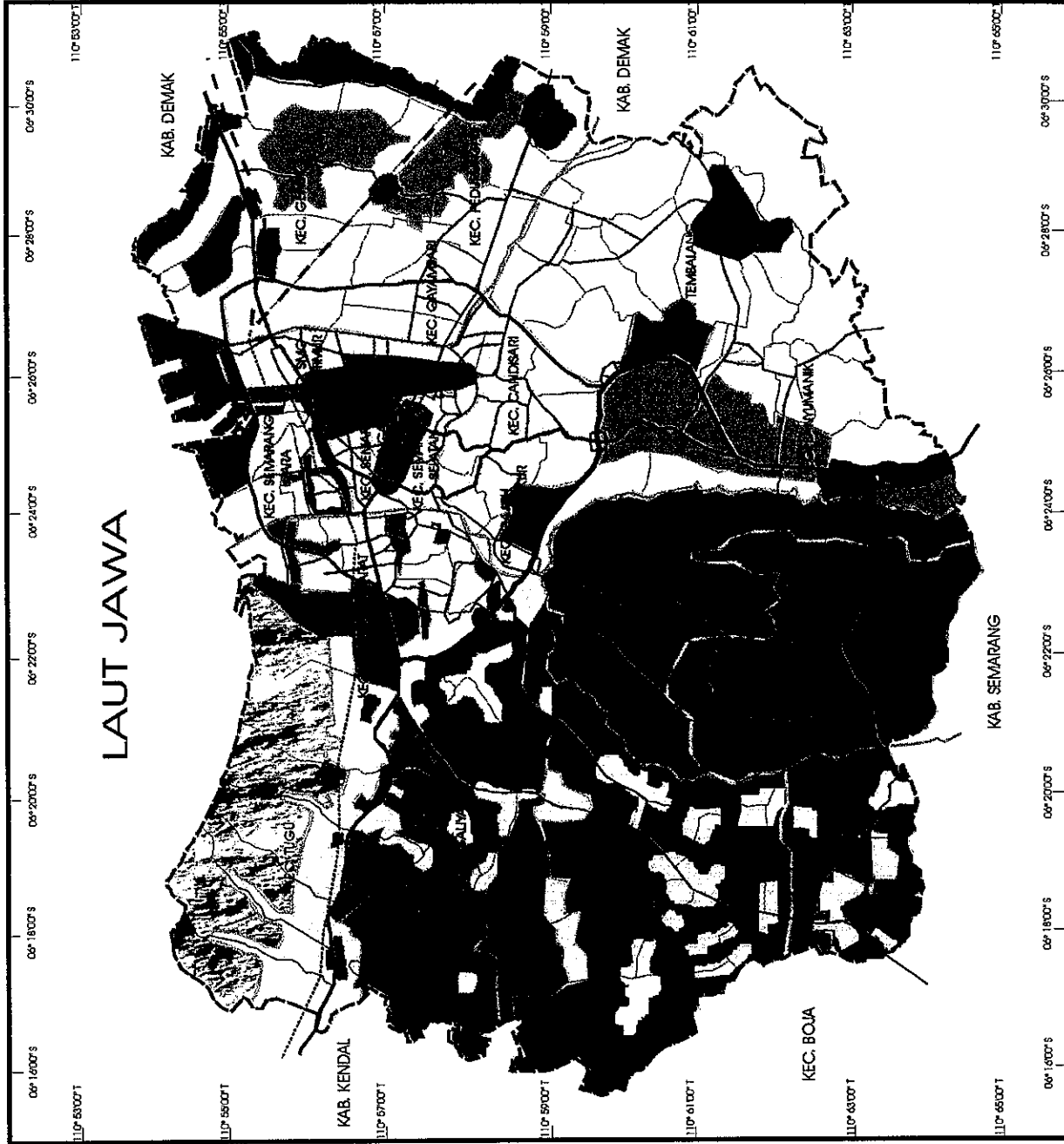
PETA

TATA GUNA LAHAN EKISTING
KOTA SEMARANG

Legenda :

- : Batas Kotamadya
- : Pemukiman
- : Perdagangan dan Jasa
- : Campuran
- : Perkantoran
- : Tambak
- : Jalur hijau
- : Pelabuhan
- : Industri
- : Agro Industri
- : Pendidikan
- : Tegalan
- : Pertanian
- : Militer
- : Pergudangan

SUMBER		Utara
IDRTRK SEMARANG 1997/1998-2002/2003		
No. Peta	SKALA	Halaman
1.1		13





MAGISTER TEKNIK PEMBANGUNAN KOTA
PROGRAM PASCASARJANA
UNIVERSITAS DIPONEGORO


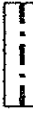




TESIS

STUDI PENGEMBANGAN AKTIVITAS
PENGGERAK KEHIDUPAN KAWASAN
KOTA LAMA SEMARANG

PETA

WILAYAH STUDI DAN BATAS-BATAS
ADMINISTRASI KOTA SEMARANG

KETERANGAN :

-  : BATAS WILAYAH
-  : BATAS KECAMATAN
-  : JALAN
-  : JALAN K.A
-  : SUNGAI
-  : WILAYAH STUDI



SKALA

No. GAMBAR

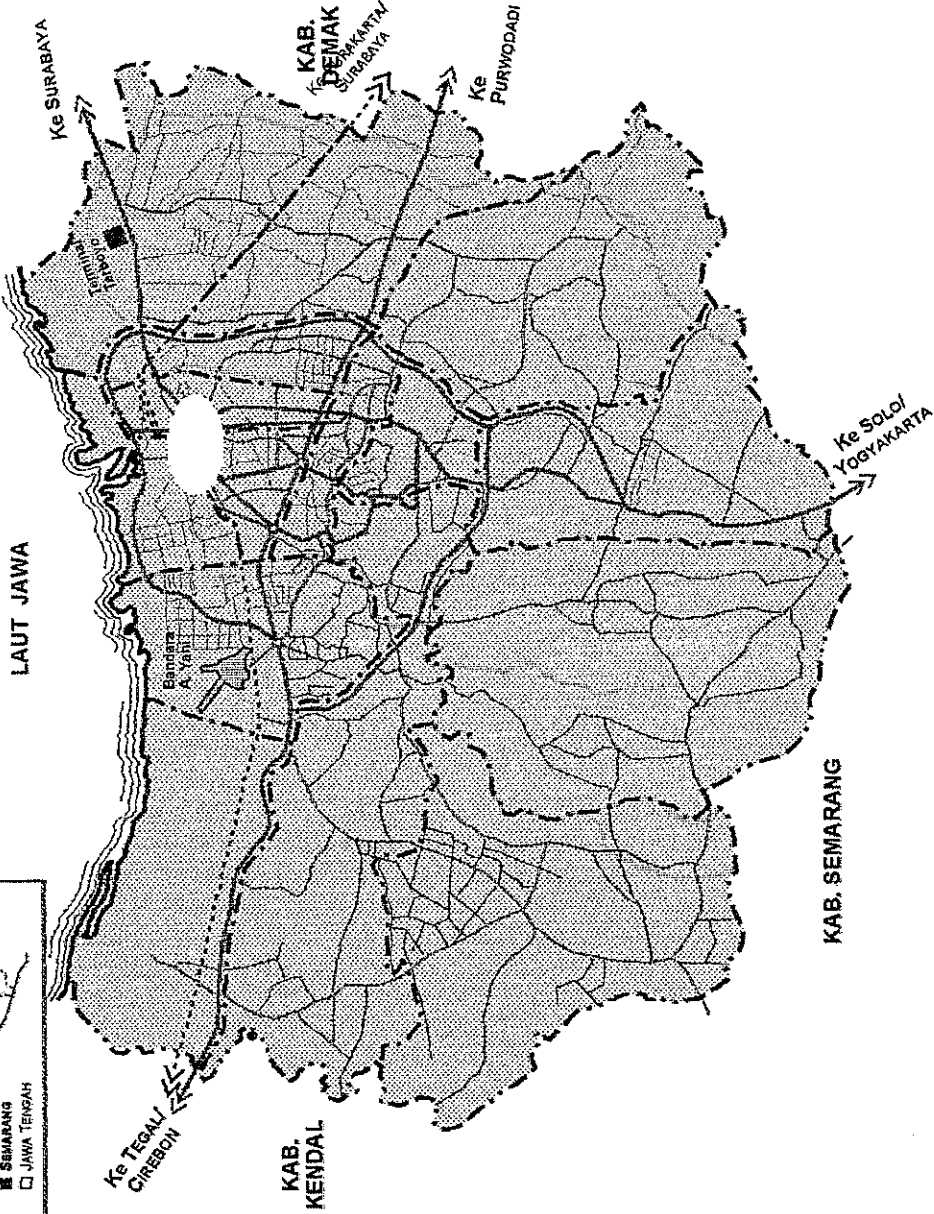
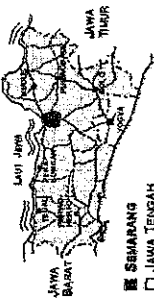


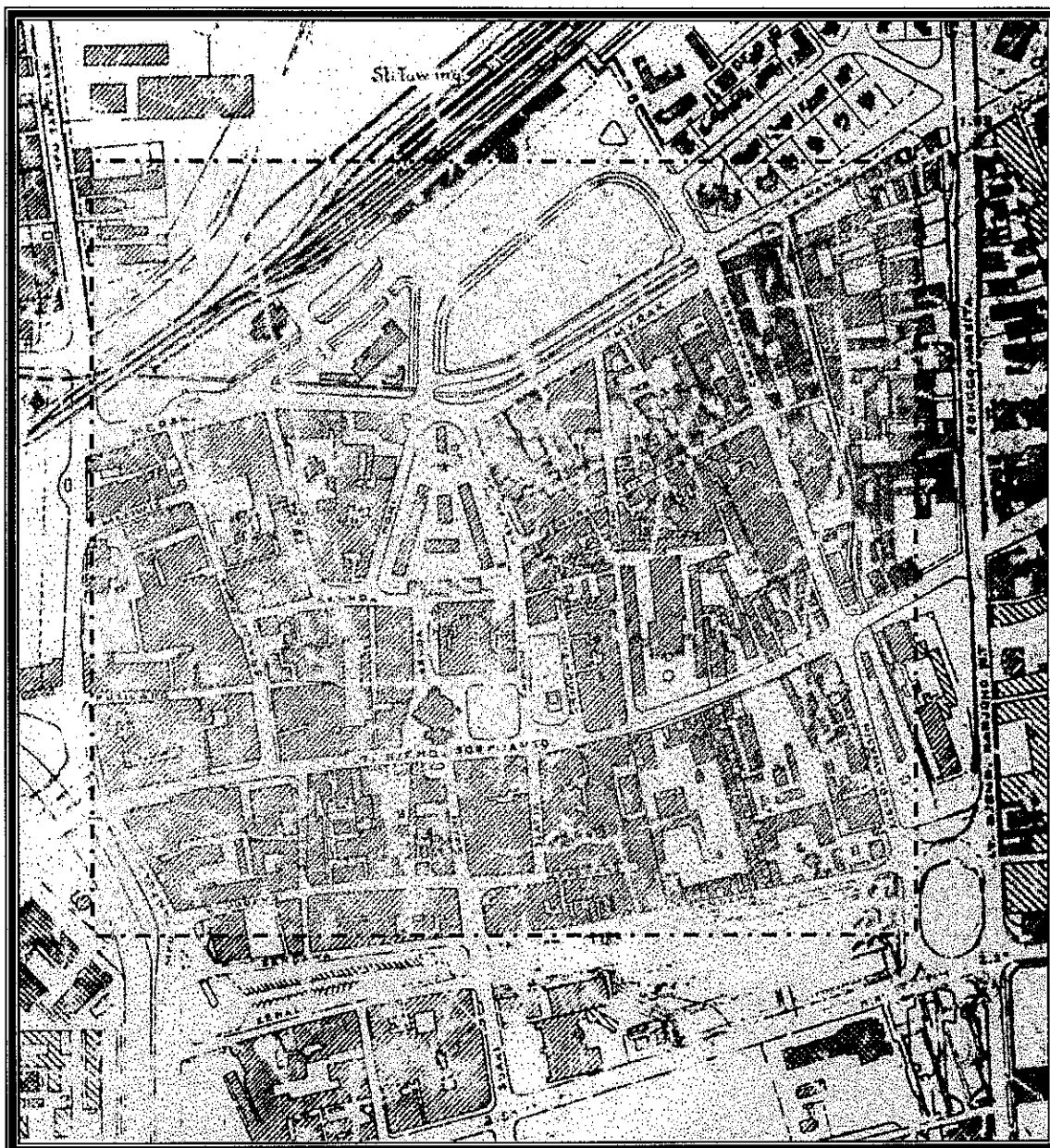
GB.12.

SUMBER

Bappeda Kota Semarang

ORIENTASI LOKASI





Keterangan:

[Dashed line] = Batas wilayah Studi

Sumber : Bappeda (1998)

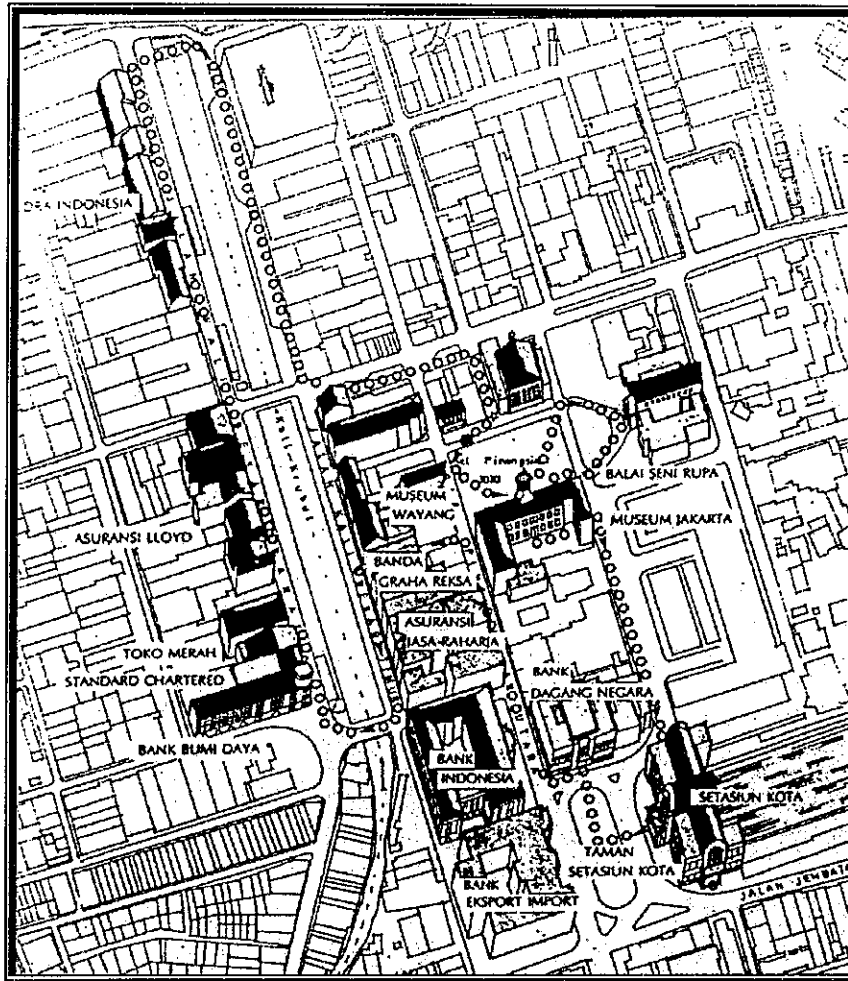
GAMBAR 1.3.
PETA BATAS WILAYAH STUDI



= Batas Wilayah Penelitian.

Sumber : Periplus Travelmaps "Jakarta – Indonesia" 2001

GAMBAR 1.4.
PETA KAWASAN KOTA LAMA JAKARTA



Sumber : Rencana Pengembangan Kawasan Bersejarah Jakarta Lama, 1997

GAMBAR 1.5.
PETA PUSAT PENGEMBANGAN
KOTA LAMA JAKARTA UTARA

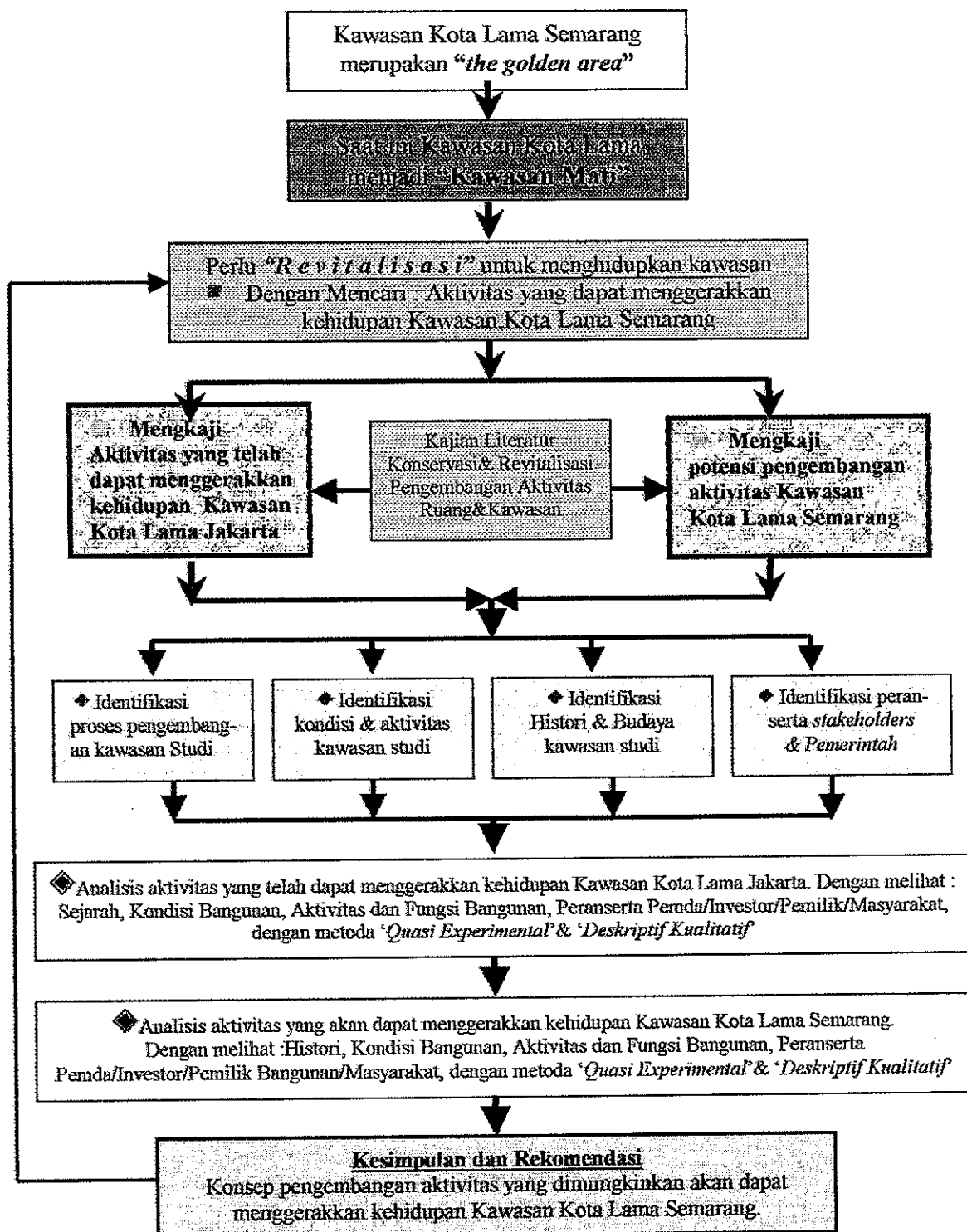
1.5.Kerangka Pemikiran

Seperti kita ketahui bersama, di beberapa kota besar khususnya di kota-kota besar di Indonesia menunjukkan bahwa banyak pusat kota lama yang berkembang menjadi kota yang mati. Beberapa penyebabnya antara lain tidak berfungsi dan dirawatnya bangunan-bangunan serta lingkungan yang ada, kegiatan/aktivitas yang tidak sesuai, kegiatan yang dikembangkan tidak untuk fungsi komersial yang produktif dan terbatasnya dana untuk biaya pemeliharaan, memadatnya arus lalu lintas, serta pola tataguna dan pemanfaatan

lahan yang bersifat '*single use zoning*' atau pola tata guna lahan tunggal (*single-use*), sehingga kawasan tersebut menjadi kawasan yang tidak berkembang dan bisa dikatakan "mati" (kehidupannya monoton/statis, tidak dinamis dan hanya hidup pada jam-jam tertentu saja).

Hal-hal tersebut perlu dihindari dan dicari pemecahannya. Untuk mencegah semakin merosotnya aktivitas Kawasan dan Citra Kawasan Kota Lama Semarang yang bernilai sejarah tinggi tersebut, maka diperlukan studi untuk mencari aktivitas-aktivitas yang dapat sebagai penggerak untuk menghidupkan Kawasan Kota Lama dengan menggali potensi-potensi yang ada, pengembangan aktivitas yang cocok, inovatif dan futuristik dengan menerapkan konsep revitalisasi, dan teori/konsep aktivitas yang dapat menggerakkan kehidupan kawasan Kota Lama, dengan cara mencari kegiatan-kegiatan yang tepat dan dapat diterapkan pada kawasan Kota Lama Semarang, sehingga kawasan tersebut menjadi hidup, berkembang dan potensial, melalui kajian yang menggunakan metoda penelitian deskriptif kualitatif dan metoda *Quasi Eksperimental* (pada kawasan yang identik dengan kawasan Kota Lama Semarang yaitu kawasan Kota Lama Jakarta).

Dengan alasan tersebut diatas dapat disusun kerangka pemikiran studi yang secara skematis dapat dilihat pada gambar 1.6. berikut :



Sumber : Hasil Analisis Penulis, 2002

GAMBAR 1.6.
KERANGKA PIKIR

1.6.Sistimatika Pembahasan

Secara sistematis penulisan studi ini dapat dijabarkan sebagai berikut:

BAB I. Pendahuluan

Pada bab ini dikemukakan latar belakang mengapa studi ini dilakukan, perumusan masalah yang dihadapi, tujuan dan sasaran yang diharapkan melalui studi ini, ruang lingkup materi yang memuat batasan studi atau kajian substantif dan ruang lingkup wilayah dimana studi ini dilaksanakan, serta kerangka pemikiran studi dan sistematika pembahasan studi.

BAB II. Gambaran Umum Kota Lama Semarang dan Kota Lama Jakarta

Bab ini pada dasarnya berisi tentang gambaran umum wilayah studi, hal ini sangat berguna untuk pengenalan awal. Dalam bab ini juga akan dijelaskan mengenai sejarah dan perkembangan, peran kota lama dan kondisi saat ini kawasan Kota Lama Semarang, serta kebijaksanaan pemerintah kota terhadap wilayah studi, gambaran permasalahan secara umum yang terjadi baik pada komponen fisik maupun non fisiknya. Selain itu juga akan dibahas gambaran umum wilayah Kawasan Kota Lama Jakarta mulai dari sejarah, aktivitas yang berkembang, kondisi bangunan, serta peran serta pemerintah, masyarakat ataupun para investornya yang akan digunakan sebagai wilayah penelitian eksperimen semu.

BAB III. Revitalisasi dan Aktivitas Kawasan Kota Lama.

Setelah menjelaskan latar belakang dan perumusan masalah dan gambaran umum wilayah yang ada, pada bab ke tiga ini diuraikan kajian-kajian literatur dan teoritis yang berkaitan dengan permasalahan yang akan diteliti dalam ruang lingkup substansi penelitian yang meliputi kajian teori perkembangan kota dan

pusat kota, teori *urban design*, teori revitalisasi, dan teori Konservasi dan Preservasi. Teori-teori tersebut akan menjadi dasar dalam tahap analisisnya.

BAB IV Metoda Penelitian Pengembangan Aktivitas Penggerak Kehidupan

Kawasan Kota Lama Semarang

Bab ini menyajikan pendekatan studi yang akan diterapkan serta metoda pelaksanaan studi yaitu menggunakan metoda *Quasi Experimental* dan metoda *Deskriptif Qualitative*, untuk menemukan aktivitas/kegiatan yang diharapkan dapat menjadi penggerak untuk menghidupkan dan mengembangkan kawasan Kota Lama Semarang, selain itu juga berisi tentang teknik pengumpulan data, sampai dengan teknik analisisnya.

BAB V. Analisa Pengembangan Aktivitas Kawasan Kota Lama Semarang

Dalam bab ini disampaikan fakta-fakta yang ditemukan pada lapangan yang kemudian langsung dilakukan analisa dengan menggunakan metoda *quasi experimental* dan diskriptif kualitatif dari faktor-faktor : sejarah, aktivitas, kondisi bangunan serta peranserta pemerintah, investor dan masyarakatnya. Sampai akhirnya dilakukan analisa tentang pengembangan aktivitas yang dapat menggerakkan kehidupan kawasan Kota Lama Semarang, juga dengan menggunakan metoda *quasi experimental* dan diskriptif kualitatif.

BAB VI. Kesimpulan dan Saran

Pada bab ini berisi beberapa hal yang dapat ditarik sebagai kesimpulan dari studi ini dan juga berisi beberapa saran-saran yang dapat digunakan sebagai dasar pengembangan aktivitas pada kawasan kota Lama Semarang, yang diharapkan akan dapat sebagai penggerak kehidupan kawasan Kota Lama Semarang tersebut.

BAB II

GAMBARAN UMUM

KOTA LAMA SEMARANG DAN KOTA LAMA JAKARTA

2.1. Histori Kawasan Kota Lama Semarang

2.1.1. Sejarah Kota Semarang

Pertumbuhan kota Semarang dimulai pada awal abad XV yaitu dengan terbentuknya sebuah koloni dari komunitas Muslim Tionghoa dan Pribumi di muara Sungai Kaligarang. Pada waktu itu garis pantai Semarang masih terletak di kaki perbukitan Simongan dan pantai Semarang merupakan pelabuhan penting yang banyak disinggahi oleh para pedagang asing. Para pedagang asing tersebut diantaranya berasal dari Melayu, Cina dan Belanda. Koloni ini merupakan sekutu dekat kerajaan Islam yang mulai tumbuh dan menghasilkan kapal-kapal bagi Demak. Elemen-elemen primer dari permukiman ini adalah sebuah galangan kapal (juga pelabuhan), sebuah masjid kaum Hanafiah dan sebuah kelenteng. (*Joe, dalam PU Cipta Karya 1994/1995*).

Pada tahun 1546 terjadi perang saudara di Demak yang menyebabkan koloni tersebut dihancurkan. Penghancuran ini menyebabkan hilangnya galangan kapal dan pelabuhan yang ada sementara komunitas Tionghoa dan Pribumi yang mendiami kawasan di sekitar kelenteng dan masjid tidak ikut dihancurkan (*PU Cipta Karya 1994/1995*). Pertumbuhan kota Semarang selanjutnya dimulai lagi pada tahun 1575 oleh Ki Ageng Pandan Arang seorang maulana dari negara Arab yang sekaligus merupakan bupati pertama Semarang. Pada mulanya Ki Ageng Pandan Arang memperoleh tugas dari Sunan Ampel untuk mengislamkan para ajar yang bertempat tinggal di Pulau Tirang

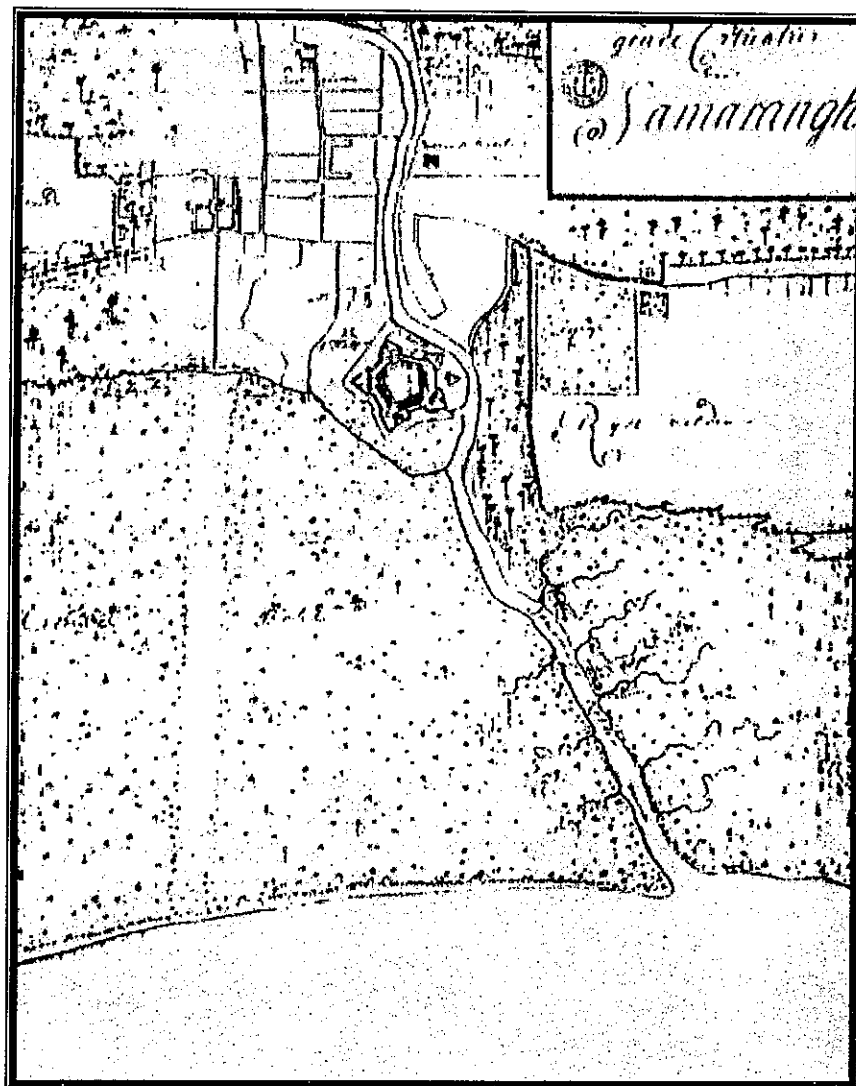
(daerah perbukitan Mugas dan Bergota) yang pada waktu itu masih merupakan jazirah. (*Amen Budiman, dalam PU Cipta Karya 1994/1995*).

Setelah tugas tersebut terlaksana, pada tahun 1575 Ki Ageng Pandan Arang memindahkan tempat kediamannya. Dengan membuka sebuah daerah *pengisikan* (daerah yang terletak di tepi laut) yang sekarang ini dikenal sebagai kawasan Bubakan. Banyak pengikut Ki Ageng Pandan Arang yang tetap mengikutinya dan menetap di kawasan Bubakan sehingga kawasan inipun berkembang dengan pesat. Dalam waktu singkat Semarang menjadi bandar utama kerajaan Mataram dan kawasan Bubakan menjadi pusat Kabupaten Semarang.

Awal jatuhnya Semarang ke tangan VOC adalah dengan ditandatanganinya surat perjanjian antara kerajaan Mataram dan VOC pada tanggal 15 Januari 1678. Isi perjanjian tersebut adalah persetujuan kerajaan Mataram untuk menggadaikan Bandar utama Kerajaan Mataram yaitu Semarang dan daerah-daerah yang berada dalam kekuasaan kepada VOC. Perjanjian tersebut dibuat sebagai imbalan atas bantuan yang diberikan VOC dalam menghadapi pemberontakan Trunojoyo.

Pada perkembangan selanjutnya kerajaan Mataram justru harus menyerahkan Semarang kepada VOC yaitu dengan dibuatnya surat perjanjian tanggal 9 Juni 1705 yang menyatakan bahwa kabupaten Semarang menjadi daerah kekuasaan VOC. (*Amen Budiman, dalam PU Cipta Karya (1994/1995)*).

Gambaran Peta Kota Semarang pada tahun 1695 dapat dilihat pada Gambar 2.1., pada halaman berikut ini :



GAMBAR 2.1.
PETA KOTA SEMARANG TAHUN 1695

Sumber : Bappeda (1998)

2.1.2. Pertumbuhan Kota Semarang

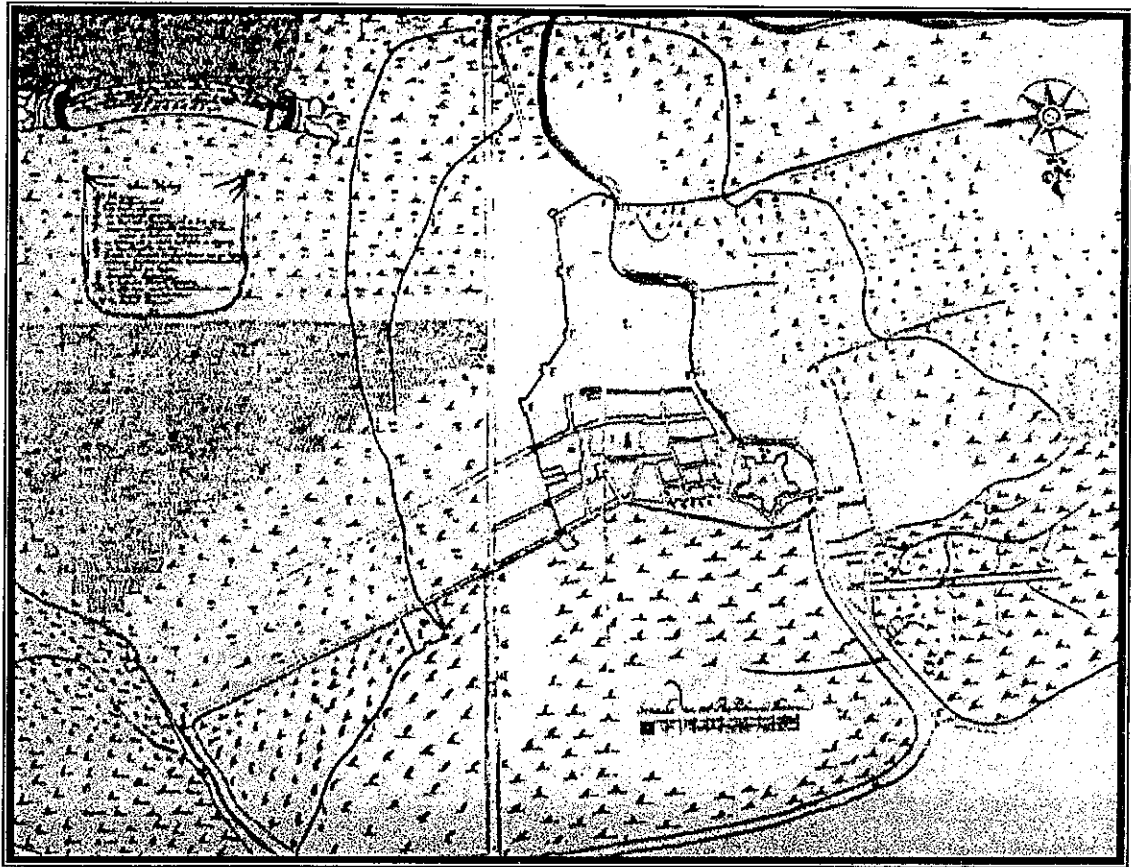
Perkembangan Kota Lama pada dasarnya dipengaruhi oleh:

- a. Berdirinya Benteng *de Vijhoek* van Semarang (9 Juni 1705), yang diikuti dengan berkuasanya pemerintah kolonial Belanda di Semarang.
- b. Pemberontakan orang Cina melawan pemerintahan Belanda (1742).
- c. Pindahnya kantor pusat dagang VOC dari Jepara ke Semarang (3 Januari 1778).

2.1.2.1. Awal Pertumbuhan Kota Lama

Pertumbuhan Kota Lama diawali dengan usaha Ki Ageng Pandan Arang untuk membuka pemukiman baru di sekitar Bubakan dan Jurnatan pada tahun 1575. Kawasan Bubakan kemudian menjadi Kabupaten Semarang dengan pusat pemerintahan kabupaten di daerah Kanjengan. Pada tanggal 9 Juni 1705 VOC berhasil menyelesaikan pembangunan benteng pertahanannya yang terletak di sleko, tepi kali Semarang, (*Gambar 2.2.*) Pembangunan benteng ini berkaitan dengan realisasi perjanjian yang dibuat VOC dan Kerajaan Mataram mengenai penyerahan bandar utama kerajaan Mataram. Sejak berkuasanya VOC tersebut Semarang menjadi kota benteng yang dilengkapi dengan (*Amen Budiman, dalam PU Cipta Karya (1994/1995)*) :

- Tiga Gerbang besar, yaitu:
 - a. *DeWester* (Pintu Gerbang Barat)/*Gouvermentspoort* berlokasi di *Gouverments Brug*/Jembatan Gupermen atau terkenal sebagai Jembatan Berok
 - b. *De Zuider* (Pintu Gerbang Selatan) Berlokasi di sekitar jalan lintas trem dekat awal jalan Pekojan dan jalan H Agus Salim.
 - c. *De Oester Port* berlokasi di akhir *Heerenstraat* (sekarang di persimpangan jalan Raden Patah dan jalan MT Haryono).
- Enam buah Pos Keamanan, yaitu :
 - a. *De Hersteller* berlokasi di jalan Ronggowarsito dan jalan Pengapon.
 - b. *Ceylon* berlokasi di halaman Gereja Gedangan.
 - c. *Amsterdam* berlokasi di jalan H. Agus Salim.
 - d. *De Lier* berlokasi di kompleks Kantor Pos lama.
 - e. *De Smits* berlokasi di Boomlama.
 - f. *De Zee* berlokasi di Boomlama.



GAMBAR 2.2.
PETA KOTA SEMARANG TAHUN 1741

Sumber : Bappeda (1998).

Kawasan Kota Lama berkembang pesat menjadi kawasan pemukiman dan pusat pemerintahan pemerintah kolonial Belanda, seiring dengan meningkatnya peran penting Kali Semarang yang merupakan jalur transportasi perekonomian utama, yang menghubungkan pelabuhan Semarang dengan Kota Lama dan daerah Pecinan yang merupakan *domain* perekonomian kota Semarang pada masa lalu.

2.1.2.2. Pertumbuhan Kota Lama Pada pertengahan Abad XVIII

Pada tahun 1742 terjadi pemberontakan orang Cina yang mengakibatkan dipindahnya kawasan Pecinan. Hal ini diikuti dengan berkembangnya aktifitas pelabuhan

yang tumbuh di sepanjang kali Semarang sampai kawasan pecinan (gang pinggir) yang diikuti pula oleh timbulnya aktivitas perdagangan di sekitar Jembatan Berok. Pada masa itu Kota Lama sudah merupakan kawasan pemukiman, pusat pemerintahan kolonial Belanda, perdagangan dan hiburan.

2.1.2.3. Pertumbuhan Kota Lama Pada pertengahan Abad XVIII

Pada tahun 1742 terjadi pemberontakan orang Cina yang mengakibatkan dipindahkannya kawasan Pecinan. Hal ini diikuti dengan berkembangnya aktifitas pelabuhan yang tumbuh di sepanjang kali Semarang sampai kawasan pecinan (gang pinggir) yang diikuti pula oleh timbulnya aktivitas perdagangan di sekitar Jembatan Berok. Pada masa itu Kota Lama sudah merupakan kawasan pemukiman, pusat pemerintahan kolonial Belanda, perdagangan dan hiburan.

2.1.2.4. Pertumbuhan Kota Lama Pada pertengahan Abad XIX

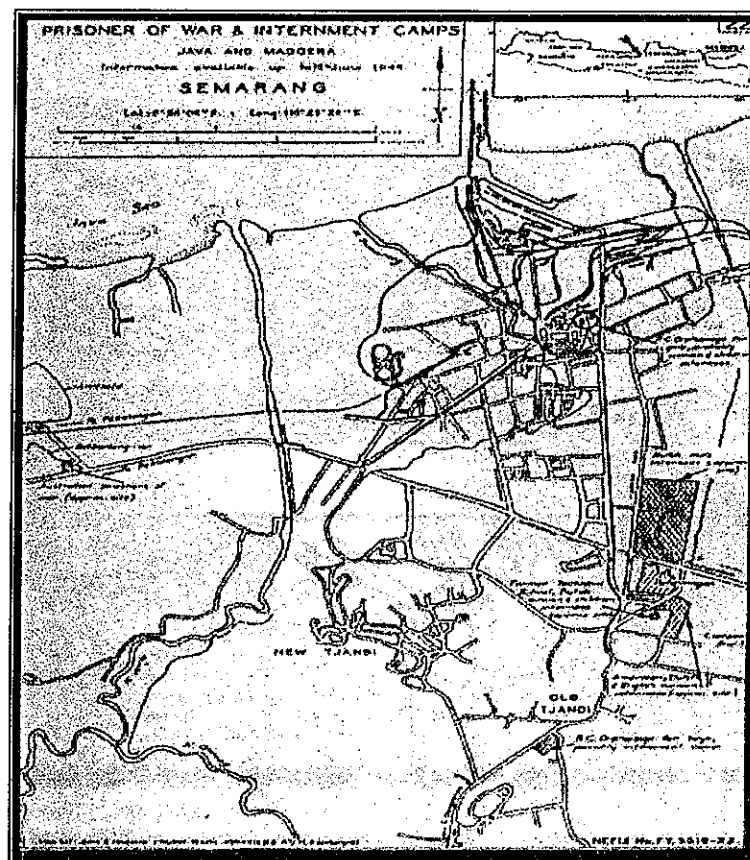
Pada tahun 1824 pemerintah kolonial Belanda memutuskan untuk membongkar dinding penjagaan/benteng yang mengelilingi Kota Semarang Lama tersebut (*Gambar 2.3.*), juga semua gerbang dan pos-pos penjagaan yang ada dan memulai usaha pengembangan kota Semarang (*Amen Budiman, dalam PU Cipta Karya (1994/1995)*).

Pengembangan kota Semarang ini diikuti dengan kebangkitan Semarang sebagai kota modern yaitu: (*Makalah Seminar Nasional Arsitektur dan Perancangan Perkotaan, 1989, dalam PU Cipta Karya (1994/1995)*).

- Diawali dengan pembukaan jaringan jalan kereta api yang menghubungkan kota Semarang dengan ketiga penjuru pelosok Jawa Tengah (Selatan, Timur dan Barat).
- Aktivitas perekonomian yang meningkat menyebabkan pelabuhan Kali Semarang dirasa tidak lagi mencukupi kebutuhan sehingga dibuka sebuah terusan pelabuhan

Revolusi transportasi ini dengan cepat mengembangkan kehidupan ekonomi kota Semarang. Sampai dengan saat itu *morfologi urban* kota Semarang dapat dilihat sebagai sebuah kota dengan dua *domain* utama yaitu :

- *Domain* Ekonomi, *domain* ekonomi mempunyai dua inti ganda yaitu Kota Lama Belanda dan Pecinan Lama, serta didukung oleh dua buah elemen primer transportasi yaitu kanal pelabuhan dan stasiun kereta api.
- *Domain* Politik, *Domain* Politik mempunyai inti ganda yaitu sarana pemerintahan Belanda (Kota Lama) dan pusat tradisional (kompleks Kabupaten/Kanjengan), serta didukung oleh elemen primer berupa sarana militer (benteng).



GAMBAR 2.4.
PETA SEMARANG TAHUN 1945

Sumber : Bappeda (1998).

Pengembangan kota Semarang ini tidak merubah fungsi kota lama sebagai kawasan pemukiman, perdagangan, pusat pemerintahan pemerintah kolonial Belanda dan pusat hiburan. Untuk perkembangan kota Semarang selanjutnya mulai menampakkan perkembangan menyebar ke arah Selatan, Timur dan Barat. (*Gambar 2.4.*)

2.1.2.5. Pertumbuhan Kota Lama Pada Saat Ini

Pada perkembangannya Kota Lama Semarang saat ini telah banyak mengalami perubahan. Sebagian besar kawasan telah mengalami suasana “mati”. Kematian Kota Lama Semarang ini diakibatkan antara lain karena telah terjadinya pergeseran pusat perdagangan permukiman dan perkantoran serta hiburan dari kota lama menuju ke pusat-pusat kota baru lainnya (*Siswanto, 1995*). Yang tersisa sekarang hanya sebagian yang digunakan sebagai fungsi perkantoran dan perdagangan jasa selebihnya banyak digunakan sebagai gudang ataupun dibiarkan kosong dan rusak tanpa perawatan sama sekali. Akibatnya aktivitas di Kota Lama Semarang hanya terjadi di siang hari saja sedangkan di malam hari menjadi ‘Kota Mati’ yang rawan.

2.1.3. Fungsi dan Peranan Kawasan Kota Lama Semarang

Kawasan Kota Lama dewasa ini telah mengalami banyak perubahan baik fungsi maupun peranannya terhadap Kota Semarang. Adapun peran Kota Lama terhadap Kota Semarang adalah sebagai berikut : Kota Lama Semarang dahulu merupakan pusat pemerintahan dan pusat aktifitas baik perdagangan dan jasa, permukiman, dan segala aktivitas perkotaan berada pada kawasan tersebut.

Sedangkan pada perkembangannya saat ini Kawasan Kota Lama tidak lagi menjadi pusat pemerintahan maupun pusat aktifitas yang lain tetapi telah mengalami *degradasi*. Pada siang hari sebagian digunakan sebagai aktifitas perkantoran dan perdagangan, tetapi

sebagian besar digunakan sebagai gudang atau kosong tidak digunakan. Sedangkan pada malam hari Kawasan ini cenderung terlihat mati karena hampir tidak ada aktifitas. Sedangkan Fungsi Kota Lama terhadap Kota Semarang adalah sebagai berikut: Pada jaman dahulu Kawasan Kota Lama merupakan sebuah Kota kecil tetapi lengkap dengan segala sarana dan prasarannya disamping juga digunakan sebagai pusat pemerintahan dan perdagangan.

Pada perkembangannya saat ini kawasan Kota Lama telah mengalami kemunduran/*degradasi* dan sebagian tempat bahkan telah mengalami kematian, karena telah hilangnya beberapa fasilitas sosial yang memungkinkan kawasan tersebut tetap hidup dan berkembang selama 24 jam sehari, fasilitas sosial yang hilang diantaranya adalah seperti tempat hiburan, pertokoan dan lainnya. Sedangkan yang ada pada kawasan ini adalah kegiatan perkantoran dan pergudangan yang hanya beroperasi pada siang hari saja.

2.2. Gambaran Umum Kawasan Kota Lama Semarang

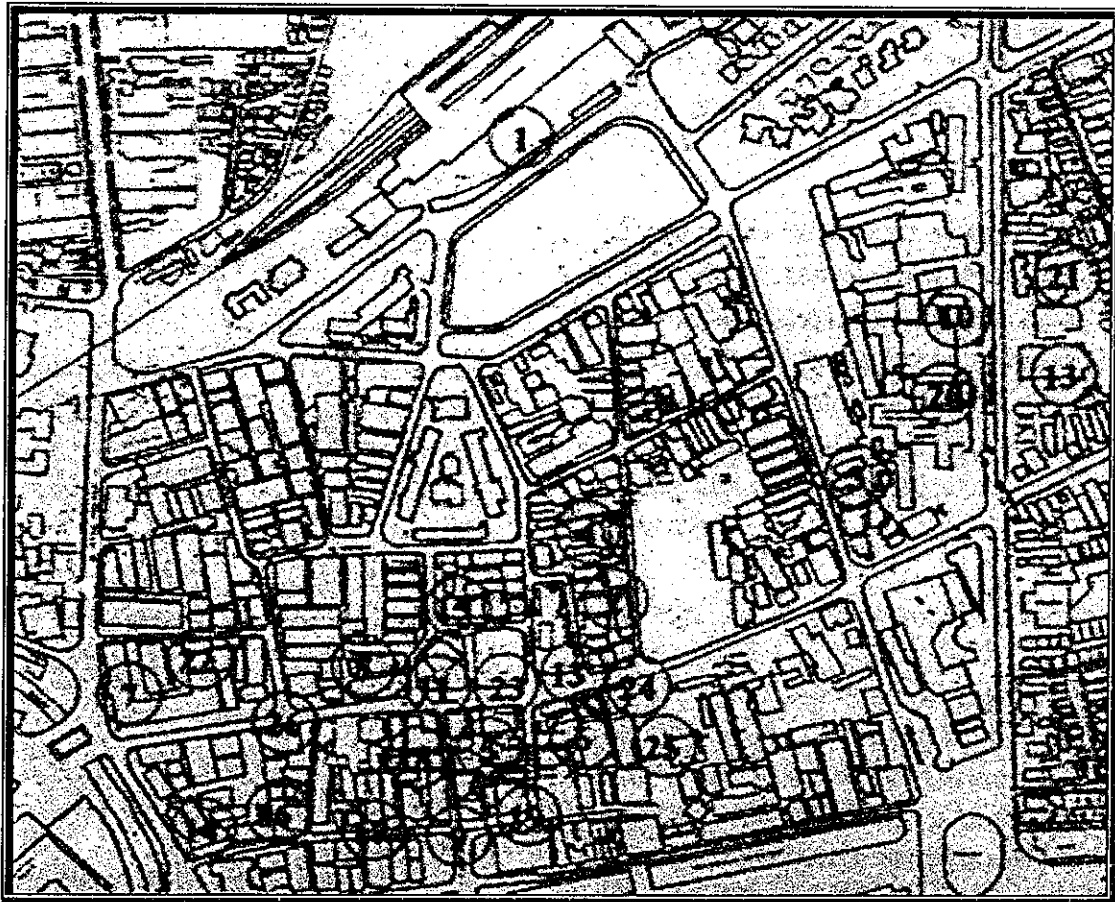
Luas Kawasan Kota Lama Semarang kurang lebih seluas 31,25 Hektar, yang terbagi atas : kawasan terbangun seluas 23 Ha, dan Luas kawasan tidak terbangun seluas 8,25 Ha (kawasan tidak terbangun ini meliputi *open space* dan *undevelop land*). Kota Lama ini letaknya sangat strategis karena dapat dicapai dengan mudah dari berbagai penjuru. Dari daerah Timur (Surabaya) dapat ditembus lewat Jalan Raden Patah, dari arah Selatan (Surakarta/Jogjakarta) dapat dicapai melalui Jalan Mataram/MT Haryono menuju Bubakan, dan dari arah Barat dapat dicapai melalui Jalan Pemuda atau Jalan Imam Bonjol.

Dalam lingkup kota Semarang, kawasan Kota Lama ini terhubung dengan pusat-pusat kegiatan vital lain, seperti Pusat perdagangan di Pasar Johar, Pusat Pemerintahan Kota Semarang di Jalan Pemuda serta Pusat perangkutan darat di terminal Terboyo di Kaligawe, perangkutan laut di Pelabuhan Tanjung Mas serta perangkutan udara di Bandara Ahmad Yani yang terletak di Kalibanteng.

Pada saat ini bangunan kuno yang ada pada Kawasan Kota Lama sebagian besar sudah musnah. Bangunan kuno yang masih ada sekarang kurang lebih tinggal 40 % dari bangunan yang ada. Dari 40 % tersebut hanya 50 % kondisinya masih terawat, 17% kurang terawat dan sisanya 33% dalam kondisi tidak terawat. Dan kondisi bangunan yang umumnya kurang terawat ini sangat berkaitan dengan kepemilikan bangunan yang majemuk dan juga diakibatkan oleh adanya faktor ketidak mampuan atau keterbatasan dana untuk biaya perawatan dan pelestarian bangunan yang dimilikinya tersebut. *Building Coverage (BC)*, bangunan yang ada di kawasan Kota Lama ini berkisar antara 60% sampai dengan 85%, (*Bappeda Kota Semarang; 1998*).

Pada masa lalu kegiatan dalam kawasan ini sangat heterogen dengan dominasi pada kegiatan perniagaan, sedangkan pada saat ini kegiatan yang tersisa adalah perkantoran dan sedikit perniagaan serta pergudangan sedangkan rumah-rumah yang terdapat di sana praktis sudah tidak ditempati lagi. Sedang kualitas jalan yang ada di lingkungan Kota Lama Semarang ini pada umumnya cukup baik karena telah dilakukan program pavingisasi oleh Pemerintah Kota Semarang, namun masih ada juga beberapa penggal jalan yang kondisinya buruk.

Untuk sedikit memberi gambaran tentang Kawasan Kota Lama Semarang yang menjadi bahasan dalam studi ini, dapat dilihat dari gambar peta dan foto berikut ini (*Gambar 2.5. dan 2.6.*) :

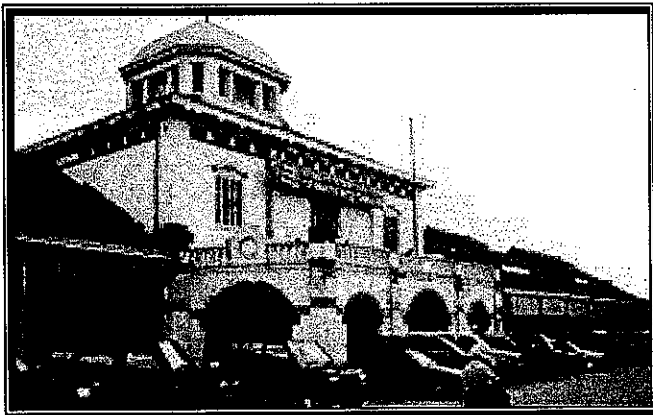


Keterangan :

- | | |
|-----------------------------------|------------------------------------|
| 1. Stasiun Tawang | 14. Gedung Ex Bank Niaga |
| 2. Gedung ex Kantor "Splege" | 15. Gereja Blenduk |
| 3. Gudang EMKL Marabunta | 16. Gedung ex Bank Dagang Negara |
| 4. Kantor Syrup Fresh | 17. Gedung Sun Alliance |
| 5. Gedung ex Bank Bumi Daya | 18. Gedung Asuransi Indonesia |
| 6. Gedung ex Advokad | 19. Susteran Gedangan |
| 7. Gedung ex Bank Exim | 20. Kompleks Susteran Gedangan |
| 8. Gedung Kantor Kerta Niaga | 21. Pasturan Gedangan |
| 9. Gedung Kantor Rajawali Nusindo | 22. Gedung Kantor Panca Niaga |
| 10. Gudang Rajawali Nusindo | 23. Gedung MARBA |
| 11. Gedung Asuransi Jiwasraaaya | 24. Gedung Percetakan Saka Aaksara |
| 12. Gedung CV Ragam | 25. Gedung Kantor Aneka Jasa Niaga |
| 13. Gereja Gedangan | 26. Gedung Jastel Telkom |

Sumber : Bappeda (1998).

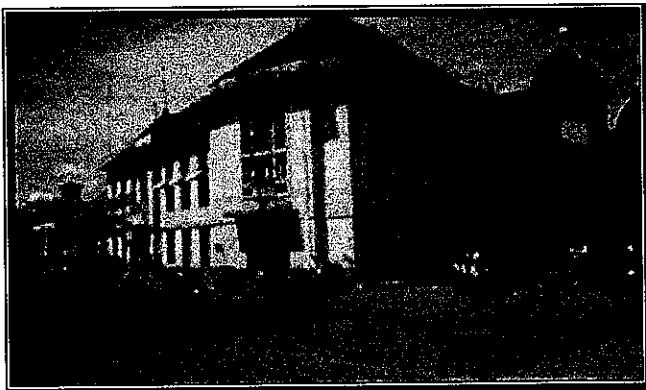
GAMBAR 2.5.
PETA BANGUNAN BERSEJARAH



Sumber : Survei Lapangan, 2002

GAMBAR 2.6.
STASIUN TAWANG

masih berfungsi sebagai Stasiun Kereta Api dan cukup terawat bangunanya. Aktivitas yang terjadi setiap harinya cukup ramai.



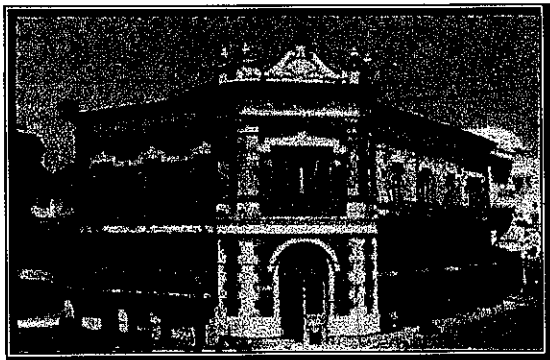
Sumber : Survei Lapangan, 2002

GAMBAR 2.7.
FOTO KANTOR BIRO HUKUM

Sedangkan kondisi bangunannya kurang terawat. Dengan aktivitas yang tidak terlalul ramai.

Stasiun Kereta Api Tawang ini, berlokasi di Jl. Tawang, Dibangun pada tanggal 17 Juni 1864, bersamaan dengan dibangunnya jalan kereta api dari Semarang ke Jogja lewat Solo. Bangunan ini sampai sekarang

Gedung di jalan Letjend. Suprpto ini terkenal dengan sebutan Kantor Advokat, dahulunya adalah digunakan sebagai Kantor Advokat OTHC. Saat ini bangunan ini masih digunakan sebagai kantor Biro Hukum dan Notaris..

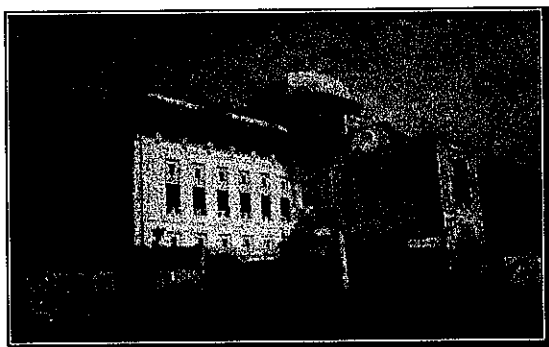


Sumber : Survei Lapangan, 2002

**GAMBAR 2.8.
FOTO GEDUNG MARBA**

Gedung Marba ini dibangun pada pertengahan abad ke XIX, lokasi tepatnya sekarang di Jl. Let. Jend. Suprpto no .33 , dahulunya bangunan ini bernama "*De Heeren Straat*". Gedung ini awalnya digunakan sebagai kantor usaha pelayaran, ekspedisi muatan kapal laut (EMKL).

Selain digunakan sebagai kantor bangunan ini juga digunakan sebagai toko yang Modern dan satu-satunya saat itu dengan nama *De Zeikel*. Gedung ini merupakan bangunan berlantai 2 (dua) dengan dinding yang tebal. Kondisi bangunan ini sekarang kosong dan kondisi fisiknya tampak kurang terawat dengan baik, sehingga tidak terlihat adanya aktivitas.

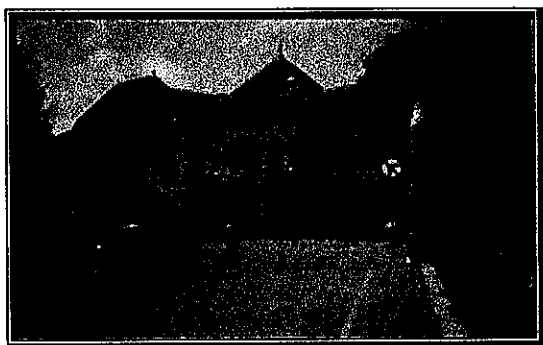


Sumber : Survei Lapangan, 2002

**GAMBAR 2.9.
FOTO GEDUNG JIWASRAYA**

Gedung PT Asuransi Jiwas-rama ini dibangun tahun 1920-an, dan bangunan ini merupakan salah satu bangunan berarsitektur modern yang sesuai untuk iklim tropis pertama di Semarang. Gedung megah hasil karya arsitek Thomas Kaarsten yang terletak di ujung jalan Suari atau

tepatnya berlokasi di Jl. Let. Jend. Suprpto no.23-25 ini terdiri dari 3 (tiga) lantai. Sampai saat ini bangunan ini masih digunakan sebagai aktivitas kantor, dan kondisi bangunannya terlihat masih cukup terawat dengan baik.

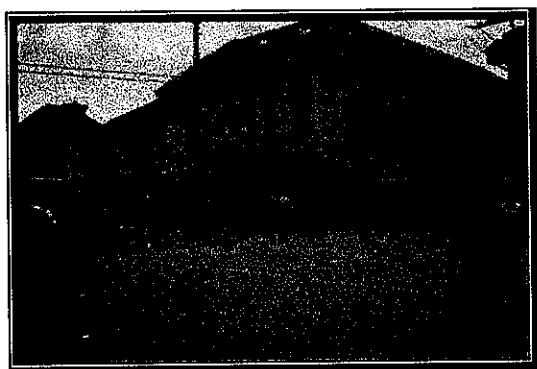


Sumber : Survei Lapangan, 2002

**GAMBAR 2.10.
FOTO GEDUNG BANK MANDIRI**

Gedung ini terletak di Jl. Empu Tantular no.19, Dahulunya bangunan ini merupakan rumah tonil dengan nama *Societeits De Harmonie*. Bangunan ini dibangun pada tahun 1908. Bangunan ini dahulu juga pernah jadi kantor

Nederlands Handel Maatschappij yang dikuasai pemerintahan Belanda. Bangunan megah yang mempunyai arsitektur yang menarik ini sampai saat ini masih digunakan, yaitu sebagai kantor Bank Mandiri. Kondisi bangunannya termasuk cukup terawat, dan aktivitas pada kantor Bank ini cukup ramai.



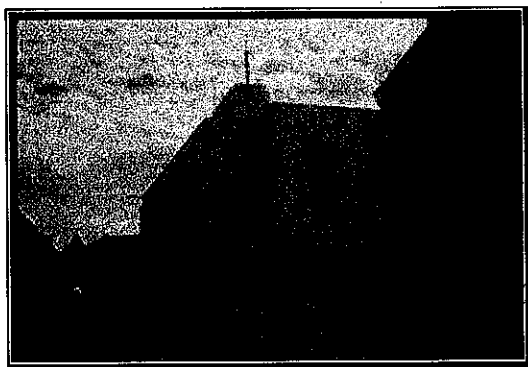
Sumber : Survei Lapangan, 2002

**GAMBAR 2.11.
FOTO BANK MANDIRI**

Bangunan ini merupakan salah satu bangunan kuno yang saat ini tepatnya terletak di jalan Kepodang No.34.

Saat ini bangunan masih digunakan sebagai Bank Mandiri ex

Bank Bumi Daya (BBD). Dan kondisi bangunannya cukup terawat dengan baik. Aktivitas yang ada pada kantor dan lingkungan ini cukup ramai.



Sumber : Survei Lapangan, 2002

**GAMBAR 2.12.
FOTO KANTOR KERTA NIAGA**

Bangunan kantor Kerta Niaga ini terletak di jalan Letjend. Suprpto no. 30, lokasinya bersebelahan dengan Gereja Blenduk (Gereja Imanuel).

Sampai saat ini Gedung Tua ini masih digunakan sebagai

Kantor Kerta Niaga, dan kondisinya cukup terawat. Aktivitas yang ada pada bangunan ini aktivitas kantor dan tidak terlalu ramai.

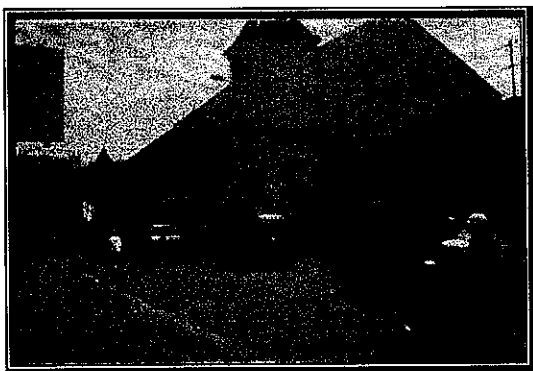


Sumber : Survei Lapangan, 2002

**GAMBAR 2.13.
FOTO KANTOR PTP**

Bangunan ini berciri bangunan Eropa dengan tambahan menara di samping kiri dan kanan bangunannya. Bangunan ini dibangun awal abad XIX, dan dahulunya digunakan sebagai kantor NV. Cultuur Maatschappy

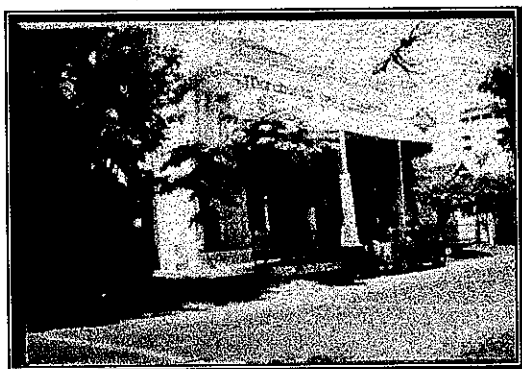
Der Vorstenlenden, yaitu perusahaan Belanda yang bergerak di bidang perkebunan dan pertanian. Perusahaan ini membuka cabang di Semarang pada tahun 1888. Bangunan yang sekarang ini tepatnya terletak di jalan Empu Tantular No. 5 ini sekarang dikuasai oleh PT Perkebunan XV dan kondisi bangunannya cukup terawat., dan hampir tidak ada aktivitas yang berarti pada bangunan ini.



Sumber : Survei Lapangan, 2002

**GAMBAR 2.14.
FOTO KANTOR PANCA NIAGA**

Amiticia., yang kemudian sekarang digunakan oleh bank Mandiri ex Exim dan bagian belakangnya digunakan oleh PT Panca Niaga sebagai kantor sampai saat ini. Kondisi bangunannya cukup terawat dengan baik. Aktivitas yang ada hanya aktivitas kantor dan tidak terlalu ramai.



Sumber : Survei Lapangan, 2002

**GAMBAR 2.15.
FOTO CAFÉ MARABUNTA**

Bangunan Ini sebenarnya merupakan satu unit bangunan besar yang dahulunya bernama Nederlands Handel Maatschapij, dan pernah juga digunakan sebagai gedung untuk hiburan di Tahun 1880 dengan nama

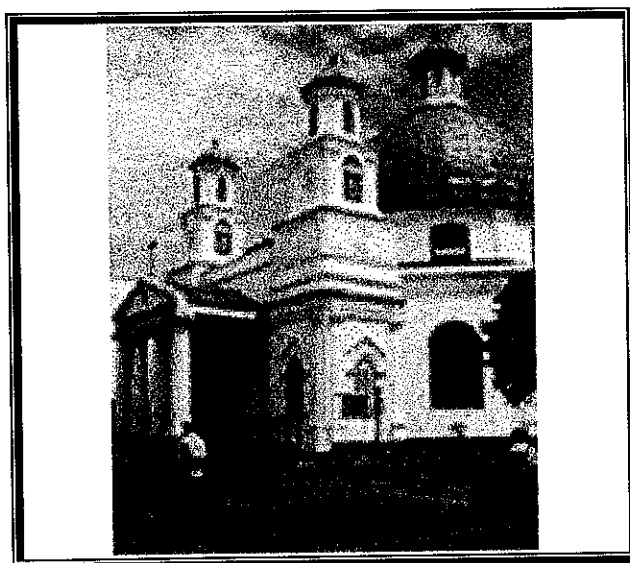
Bangunan ini merupakan bagian dari bangunan EMKL Marabunta, terletak di jl Cendrawasih no 23. Kondisi bangunan Terawat dengan baik dan sekarang digunakan sebagai aktivitas hiburan dan *Café*.



Sumber : Bappeda Semarang

GAMBAR 2.16.
FOTO PARADEPLEIN

Paradeplein atau lapangan Parade ini berlokasi di jalan Taman Srigunting dan tepatnya disebelah Gereja Blenduk (gereja Immanuel). Taman ini dahulunya digunakan sebagai tempat tentara Belanda berparade dan berlatih. Kondisi taman ini sekarang telah selesai dipugar dan keadaannya saat ini cukup terawat dengan baik. Tetapi tidak ada aktivitas yang berarti pada lapangan ini.



Sumber : Survey Lapangan, 2002

GAMBAR 2.17.
FOTO GEREJA BLENDUK

Lokasi Gereja Immanuel atau yang terkenal sebagai Gereja Blenduk ini di jalan Letjen. Suprpto no. 32 Semarang. Bangunan ini didirikan pada tahun 1753 dan pada jaman kolonial Belanda dikenal sebagai “*De Nederlandsche Kerk*” In Indonesia Semarang.

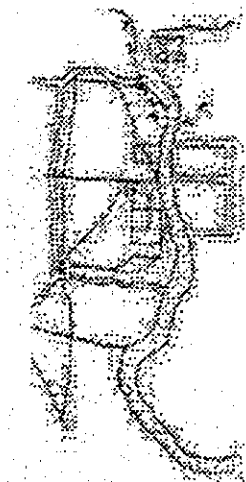
Gereja beratap kubah ini kondisinya cukup terawat walaupun ada beberapa bagian yang masih perlu diperbaiki, hal ini disebabkan oleh usianya yang sudah cukup tua, tetapi secara umum bangunan ini cukup terawat dengan baik dan masih difungsikan untuk kegiatan/aktivitas Gereja.

2.3. Gambaran Umum Wilayah Kawasan Kota Lama Jakarta

Kawasan Kota Lama Jakarta atau dikenal sebagai kawasan “Kota Lama Fatahillah” adalah merupakan perluasan perencanaan dari pelabuhan Sunda Kelapa, kira-kira 500 meter ke arah selatan dibangun sebuah Balaikota yang dilengkapi dengan taman yang megah, yang dikenal dengan nama Taman Fatahillah. Taman ini digunakan untuk berbagai aktifitas kota. Gedung Balaikota yang lama dibangun pada tahun 1672, dan kemudian pada tahun 1707-1710 dibangun gedung baru yang lebih besar, yang sekarang dipakai sebagai Museum Jakarta.

Kawasan Fatahillah merupakan salah satu bagian dari pembangunan kota Jakarta secara keseluruhan, yang berlangsung beratus-ratus tahun sebelumnya. Pada Abad ke XVI ditemukan batu “*Padrao*”, yang berisi perjanjian antara Raja Sunda dengan bangsa Portugis yang terjadi pada tahun 1522. Dan kedamaian di wilayah tersebut tidak bertahan lama karena pada tahun 1527 terjadi ketegangan yang memuncak akibat perebutan pengaruh/kekuasaan. Menantu Sultan Demak menyerang Sunda Kelapa dan lalu merubah nama Sunda Kelapa dengan nama Jayakarta yang kelak menjadi Jakarta. Setelah kemenangan Fatahillah terhadap Portugis, ternyata penguasa pada saat itu justru memberikan kesempatan pada orang asing lain untuk melakukan kegiatan perdagangan di kawasan Nusantara, yaitu bangsa Belanda, dan Belanda membuat Benteng besar pada tahun 1618, sedangkan kaum muslim dengan kekalahan tersebut terdesak dan menyingkir

ke daerah Angke di bagian barat dan Jatinegara. Pada saat itulah dibangun sebuah Balaikota dengan taman yang indah didepannya (*Gambar.2.20.*) yang sekarang dikenal dengan nama Taman Fatahillah, sedangkan Gedung Balaikotanya sekarang digunakan sebagai Museum Jakarta.

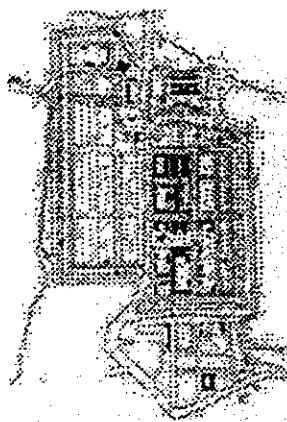


Sumber : : Intisari "Ketoprak Betawi" 2001

GAMBAR 2.18.
JAYAKARTA TAHUN 1618

Penataan kotanya sangat dipengaruhi oleh pola-pola kanal-kanal seperti di Amsterdam. Dibangun kanal-kanal yang saling berpotongan tegak lurus. Disepanjang kanal dibangun kantor dan rumah yang besar dengan gaya bangunan yang mengikuti gaya bangunan di Amsterdam yang berjajar rapat di kanan kiri kanal.

Perkembangan kota selanjutnya adalah pada tahun 1635, kali besar sudah tidak lagi berkelok-kelok tetapi sudah diluruskan.



Sumber : : Intisari "Ketoprak Betawi" 2001

GAMBAR 2.19.
BATAVIA TAHUN 1635

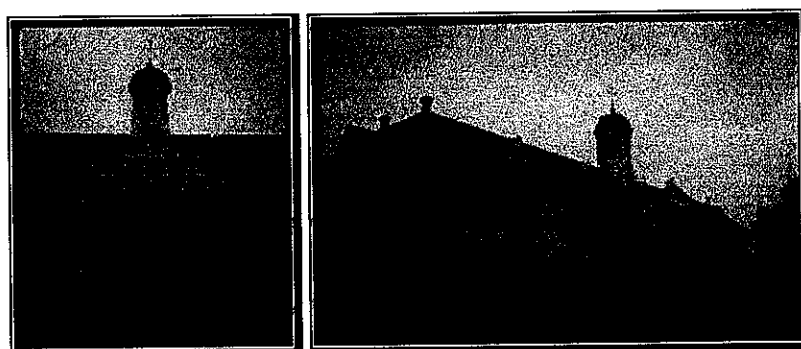
Perencanaan bangunan pada jaman Belanda tersebut dilakukan berdasarkan pada disiplin yang tinggi dengan pengulangan-pengulangan dan skala yang digunakan adalah skala yang monumental.. Pada daerah Taman Fatahillah dan sekitarnya dahulu bangunan-bangunannya digunakan untuk kegiatan-kegiatan administrasi Pemerintahan, pengadilan, penjara, catatan sipil, dan kegiatan lainnya.

Tampak-tampak bangunannya mencerminkan keanggunan kawasan pada masa kejayaannya. Dan sejak jaman dahulu pemerintah kolonial senantiasa memperhatikan ruang-ruang terbuka untuk kegiatan kemasyarakatan. ruang-ruang terbuka untuk kegiatan kemasyarakatan.

Salah satu bagian lain yang masih tersisa dari peninggalan kota lama Jakarta adalah keberadaan Pelabuhan Sunda Kelapa. Pada kawasan pelabuhan Sunda Kelapa tersebut masih dapat kita jumpai jajaran kapal-kapal layar tradisionalnya yang menyajikan suasana yang unik, membawa kita ke suasana di masa lalu. Pelabuhan ini sudah sejak abad XVI ramai dikunjungi oleh kapal-kapal dari Asia maupun dari Eropa. Dan saat ini pelabuhan ini masih aktif berfungsi digunakan sarana bongkar muat barang maupun naik turun penumpang yang menggunakan kapal layar yang melayani rute ke berbagai pulau. Seperti layaknya pelabuhan-pelabuhan besar lainnya lingkungan pelabuhan ini juga dilengkapi dengan beberapa bangunan gudang disekitarnya.

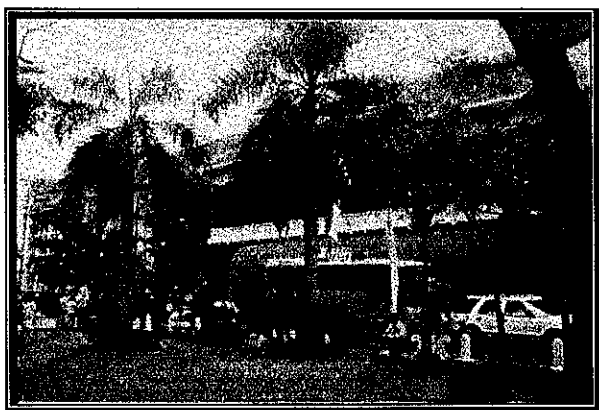
Pada Kawasan ini masih bisa kita temukan juga bangunan gudang yang berumur ratusan tahun. Gudang-gudang ini dan berbagai bagian kota lainnya dahulu dilindungi dengan dikelilingi tembok tebal dengan benteng pada tiap sudutnya. Salah satu benteng terbesar adalah benteng *Fort van Jacarta*. Sekarang tidak banyak sisa yang dapat ditemukan dari benteng tersebut kecuali bangunan gudang tua. Salah satu bangunan tua lain yang masih dapat ditemukan adalah bangunan Menara *Pabean/Syahbandar* dan didekat bangunan tersebut terdapat bangunan yang lebih rendah yang dahulu digunakan sebagai bangunan administrasi. Salah satu bagian yang sudah hampir tidak terawat lagi adalah gudang disekitar pelabuhan ini yang dibangun tahun 1652. Gudang-gudang ini saat ini ada yang digunakan sebagai museum ada juga yang diserahkan kepada pihak swasta untuk mengelolanya.

Salah satunya yang telah diserahkan pihak swasta adalah *Gedong Galangan VOC*, dimana bangunan ini adalah salah satu bangunan artistik tertua peninggalan Belanda yang dilestarikan, dekat dengan kawasan pelabuhan tua tradisional dan termasuk dalam kawasan bisnis kota tua Jakarta yang dikelilingi gedung-gedung bersejarah lainnya yang saat ini beberapa di antaranya telah diserahkan ke pihak swasta dengan program kerja sama penjualan lahan kepada pihak swasta yang mau menangani bangunan tersebut untuk kegiatan lain tanpa merubah bentuk, terutama bentuk luar bangunan/gudang yang menjadi ciri spesifik kawasan. Dengan kerja sama ini, kondisi bangunan/gudang yang hampir rapuh tersebut sekarang terlihat semakin semakin asri dengan pengupayaan nostalgia masa lalu yang diciptakan pengelolaannya. Sekarang tempat-tempat ini mulai digunakan masyarakat sebagai tempat untuk mengadakan kegiatan-kegiatan bisnis dan hiburan karena didalamnya menawarkan *restaurant, café (Gambar.2.20. dan 2.21.), VIP Room*, teras masa lalu, *function room* dan sanggar seni rupa yang kesemuanya mencerminkan dan menyiratkan masa lalu. (*Laporan KKL MTPK Undip-Reguler I, 2000*). Dan untuk lebih jelasnya kondisi kawasan kota lama Jakarta dapat dilihat pada foto-foto dan keterangannya berikut ini:



Sumber: *Survai Lapangan, 2002*

GAMBAR 2.20.
MUSEUM FATAHILLAH
(EX GEDUNG BALAIKOTA BATAVIA)

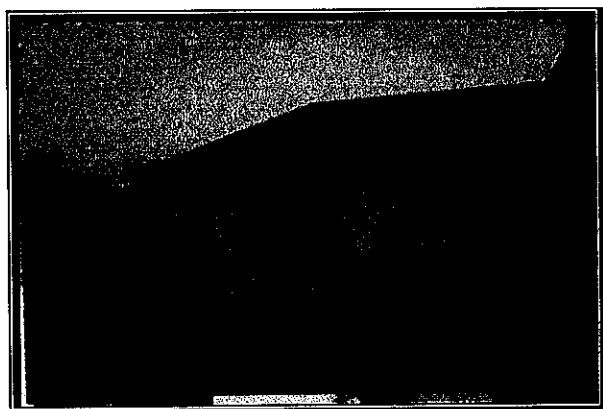


Sumber : Survei Lapangan, 2002

**GAMBAR 2.21
FOTO CAFÉ BATAVIA**

Café Batavia, letak café ini bersebrangan dengan Museum Sejarah Jakarta atau Museum Fatahillah. Café ala Eropa ini berasal dari bangunan bersejarah yang berdiri tahun 1850-an. Setelah bangunan Balaikota Batavia (sekarang jadi

Museum Sejarah Jakarta) bangunan ini merupakan bangunan tertua kedua di *Stadhuisplein*. Dalam perjalanan waktunya bangunan ini pernah digunakan sebagai rumah, toko, gudang, kantor dan aktivitas lainnya seperti *coffe shop* dan *art gallery*. Dan pada tahun 1992-1993 bangunan ini kembali dilakukan restorasi dan dengan metoda pemugaran *adaptive re-use* bangunan ini dijadikan *café* dan *restaurant* dengan nama “café Batavia”. Aktivitas café ini 24 jam sehari, dan kondisinya banyak dikunjungi pengunjung sehingga aktivitasnya cukup ramai.



Sumber : Survei Lapangan, 2002

**GAMBAR 2.22.
FOTO CAFÉ MUSEUM**

Bangunan Café Museum ini adalah sebenarnya merupakan bangunan serambi dari bangunan Museum Sejarah Jakarta yang dahulunya merupakan bekas bangunan *Stadhuys* (balaikota) yang didirikan pada tahun 1710 dan

digunakan sebagai Balaikota Batavia sampai akhir abad ke-19. Jadi bangunan café ini fisiknya merupakan satu kesatuan dengan bangunan utamanya. Café ini terletak di

sebelah Timur dari pintu utama Museum Sejarah atau yang terkenal juga dengan nama Museum Fatahillah Jakarta Kota ini. Keberadaan Café Museum ini merupakan salah satu sarana atau pelengkap dari Museum Sejarah itu sendiri. Aktivitas yang terjadi pada café museum ini cukup ramai.



Sumber : *Survai Lapangan*, 2002

GAMBAR 2.23.

FOTO MUSEUM WAYANG

pentas wayang secara terjadwal. Aktivitas pengunjung cukup ramai, baik dari kalangan pelajar/mahasiswa, pengunjung lokal maupun para wisatawan asing.

Gedung yang artistik di jalan Pintu Besar Utara N0.27 ini sebelumnya telah mengalami beberapa kali perombakan, dan berganti fungsi, mulai dari Gereja, kantor, dan terakhir hingga kini digunakan sebagai Museum Wayang. Aktivitas yang terjadi di museum ini selain pameran perwayangan juga terdapat



Sumber : *Survai Lapangan*

GAMBAR 2.24.

FOTO TAMAN FATAHILLAH

dinyatakan sebagai cagar budaya dan telah pula dilakukan pemugaran seluruhnya. Plasa ini merupakan taman terbuka yang dapat dilakukan beberapa aktivitas yang bersifat umum (pentas seni, pasar rakyat, pagelaran/pertunjukan seni/olah raga, pameran dan lain sebagainya). Kawasan ini cukup banyak juga didatangi orang/pengunjung.

Gambar di sebelah ini adalah suatu plataran yang dahulunya dikenal sebagai suatu Taman Balaikota atau “*Stadhuis*” kota Batavia dan sekarang dikenal sebagai Plaza/ Taman Fatahillah. Sejak tahun 1974 lingkungan Taman Fatahillah ini telah



Sumber : Hasil Analisis Penulis, 2002

GAMBAR 2.25
KOTA LAMA JAKARTA

BAB III

REVITALISASI DAN AKTIVITAS KAWASAN KOTA LAMA

3.1. Konservasi

3.1.1. Pengertian

Secara umum mengenai konservasi pada mulanya terbatas pada lingkungan atau memelihara dan menjamin tersediannya sumber daya alam (*natural resources*) untuk masa yang akan datang. Fokus dari pada konservasi lingkungan binaan muncul setelah disadari bahwa lingkungan binaan lama, akumulasi energi, usaha dan pikiran manusia adalah sumber daya yang tidak dapat digantikan dan wajib dipelihara. Tujuan utama dari konservasi adalah untuk dapat menempatkan asset sejarah menjadi simbol yang mampu menjembatani kehidupan masa lalu dengan kebutuhan masa sekarang dan masa yang akan datang.

3.1.2. Konsepsi Konservasi (Pelestarian)

Konsep awal pelestarian adalah konservasi, yaitu pengawetan benda-benda, monumen dan sejarah. Perkembangannya lingkungan perkotaan yang memiliki nilai sejarah serta kelangkaan menjadi dasar bagi suatu tindakan konservasi. Konservasi merupakan payung bagi tindakan pelestarian, hal ini disebutkan dalam *Piagam Burra Tahun 1981* : “*Conservation mean all the process of looking after place so as to retain its cultural significant. It includes maintenance and may according to circumstance include preservation, restoration, reconstruction and adaptation, and will be commontly a combination of more than ane of these. (Piagam Burra: 2).*

Konservasi sebenarnya merupakan upaya preservasi, namun tetap memperhatikan dan memanfaatkan suatu tempat untuk menampung serta mewadahi kegiatan baru. Dengan demikian, kelangsungan tempat berasangkutan dapat dibiayai sendiri dari pendapatan kegiatan baru (*Danisworo, 1991*). Dan menurut *Budihardjo (1989)*, sasaran konservasi perlu dirumuskan secara tepat, yaitu mencakup :

- Mengembalikan wajah obyek konservasi.
- Memanfaatkan obyek pelestarian unyuk menunjukkan kehidupan masa kini.
- Mengarahkan perkembangan masa kini yang diselaraskan dengan perencanaan masa lalu yang tercermin dalam obyek pelestarian.
- Menampilkan sejarah pertumbuhan lingkungan kota dalam wujud fisik 3 dimensi.

Kegiatan preservasi dan konservasi, sebagai bagian dari pelestarian, merupakan usaha meningkatkan kembali kehidupan lingkungan kota tanpa meninggalkan makna *kultural* maupun nilai *sosial* dan *ekonomi* kota. Dan arahan konservasi suatu kawasan bersekala kawasan/lingkungan maupun bangunan, perlu dilandasi motivasi budaya, aspek estetis, dan pertimbangan segi ekonomisnya (*Kurniasih, 1992*).

3.1.3. Terminologi Konservasi

Dalam pelestarian yang diupayakan dewasa ini sering kali digunakan istilah yang tumpang tindih (*Kurniasih, 1992*). Untuk itu maka berikut ini disajikan klasifikasi *terminology* berkaitan dengan pendekatan dan metoda pelestarian menurut *Charter (1981)* dan *Catanese & Snyder (1979)* :

- *Preservasi* : Upaya melindungi bangunan, monumen dan lingkungan dari kerusakan serta mencegah proses rusaknya. Dalam *Piagam Burra (artikel 1.6)* disebutkan, bahwa preservasi adalah pemeliharaan suatu tempat tetap sesuai aslinya

serta mencegah proses kerusakan. Para pakar sepakat, bahwa preservasi menjadi paying dari semua kegiatan pelestarian.

- *Konservasi* : dalam *Piagam Burra* (*artikel 1.4*) didefinisikan sebagai semua kegiatan pemeliharaan suatu tempat guna mempertahankan nilai kulturalnya. Konservasi mencakup pemeliharaan suatu situasi dan kondisi setempat, dan dapat meliputi preservasi, restorasi, rekonstruksi, maupun adaptasi. Umumnya konservasi yang dilakukan merupakan gabungan dua atau lebih upaya tersebut. Tujuannya agar bangunan yang dilestarikan menjadi lebih efisien serta perkembangannya terarah. Dengan demikian maka perubahan tempat-tempat menarik tetap mengacu pada nilai kesejarahannya.
- *Restorasi* : adalah upaya mengembalikan kondisi fisik bangunan seperti semula dengan membuang elemen tambahan serta memasang kembali elemen orisinal yang telah hilang tanpa menggunakan bahan baru (*Piagam Burra, artikel 1.7*). Restorasi merupakan bentuk pelestarian yang paling konservatif.
- *Rehabilitasi* : yaitu mengembalikan kondisi bangunan rusak atau menurun sehingga berfungsi lagi seperti semula. Dalam hal ini kelangsungan sejarah dan kesan khas tetap harus terjaga.
- *Renovasi* : yaitu upaya merubah sebagian atau seluruh interior bangunan, sehubungan dengan perlunya adaptasi bangunan bersangkutan terhadap fungsi baru.
- *Rekonstruksi* : yaitu upaya mengembalikan atau membangun kembali penampilan orisinal suatu kawasan atau bangunan sesuai informasi sejarah yang diketahui. Dalam *Piagam Burra* (*artikel 1.8*) ditambahkan bahwa dalam merekonstruksi dapat digunakan bahan baru atau lama. Pengertian rekonstruksi ini jangan dikacaukan dengan istilah *re-creation* atau *conjectural reconstruction*.

- *Adaptasi* : yaitu segala upaya dalam mengubah suatu tempat agar dapat digunakan untuk fungsi yang baru yang sesuai (*Piagam Burra, artikel 1.9*).

3.2.Revitalisasi

Revitalisasi : adalah suatu metode dari konservasi untuk menghidupkan kembali kawasan konservasi dengan melihat potensi-potensi yang ada dengan kemungkinan memfungsikannya dengan fungsi-fungsi yang baru tanpa meninggalkan jiwa tempatnya (*spirit of place*).

3.2.1.Pengertian

Pemikiran ini didasari pertimbangan bahwa area pelestarian tidak harus menjadi area yang mati. Kegiatan sosial, ekonomi, dan budaya justru perlu dikembangkan dan ditingkatkan secara selektif dan bila ada bangunan baru maka harus dapat selaras dan beradaptasi dengan bangunan lama/kuno yang ada.

3.2.2.Prinsip-prinsip Revitalisasi

Salah satu upaya revitalisasi yang efektif adalah menerapkan pendekatan wisata/tourisasi. Model ini akan menciptakan faedah timbal balik antara kawasan dan pemakai. Dalam hal ini ada tujuh prinsip untuk keseimbangan perkembangan tentang *tourisasi* dalam *revitalisasi* antara lain (*Laster Borley; 1992*) :

1. Lingkungan memiliki nilai intrinsik yang lebih banyak sebagai asset tourisasi, mengenangkan bagi generasi yang akan datang dan waktu yang panjang tidak pasti dirugikan/diramaikan dengan konsiderasi waktu yang relatif pendek.
2. Turis akan dekenal sebagai aktivitas yang dengan potensi-potensi untuk masyarakat dan obyek wisata hubungan antara turis dan lingkungan disusun

sehingga dapat mendukung dalam waktu yang lama, turis tidak diperbolehkan untuk merusak sumber.

3. Aktivitas turis dan perkembangannya akan mematuhi/menurut skala, alam dan karakter tempat dimana ia berada.
4. Dalam beberapa lokasi, harmoni harus dicari/dicoba antara kebutuhan, pengunjung, tempat dan komunitas.
5. Dalam dunia yang dinamis beberapa perubahan tidak dapat dihindari dan perubahan sering menjadi bermanfaat.
6. Penyesuaian terhadap perubahan tidak akan membebani prinsip-prinsip tersebut.
7. Industri tourisme, penguasa daerah dan agen-agen pemerintah, semua mempunyai tugas untuk mematuhi prinsip-prinsip diatas dan bekerja sama untuk mencapai realisasi praktis.

3.2.3.Motivasi dan Kriteria Revitalisasi

Motivasi dan kriteria yang mendukung usaha revitalisasi antara lain (*Sri Sultan Hamengku Buwono X; 1992*) :

1. Motivasi untuk membangun kembali peninggalan kebudayaan/obyek sejarah.
2. Motivasi untuk memastikan eksistensi pelestarian beberapa kebudayaan, baik yang berkarakteristik unik dan kaya karakteristik.
3. Motivasi untuk menghidupkan beberapa identitas dalam beberapa kelompok sosial. Berhubungan dengan format peninggalan kebudayaan.
4. Motivasi ekonomi karena beberapa peninggalan kebudayaan berhubungan dengan nilai komersial, potensinya harus dikembangkan menjadi sumber *income*.

Kriteria-kriteria tersebut harus difokuskan pada filosofi, sosio kultural dan sejarah (*historikal*) yang ditandai oleh kelangkaan, kejamakan, *type*/perbedaan dan superlativitas.

3.2.4.Obyek dan Lingkup Revitalisasi

Obyek yang direvitalisasi antara lain adalah :

- Peninggalan kebudayaan (*kolonial*) yang merupakan materi alam berupa peninggalan arsitektur, sejarah dan arkeologi yang merupakan kreativitas manusia dalam kurun waktu tertentu.
- Peninggalan kebudayaan berupa karya arsitektur kuno yang menunjukkan beberapa kejadian atau figur-figur yang menyolok dalam sejarah. Oleh karena itu lingkup revitalisasi adalah peninggalan kebudayaan atau artefak dan lingkup buatan yang meliputi bangunan (*place*) dan *space*.

3.2.5.Program Revitalisasi

Program revitalisasi mencakup strategi revitalisasi yang akan diterapkan pada masing-masing obyek yang memiliki potensi-potensi untuk divitalkan kembali dalam konteks kawasan. Dari strategi revitalisasi tersebut akan menentukan obyek-obyek mana yang akan *direstorasi/rehabilitasi*, *rekonstruksi*, *preservasi*, *adaptasi/revitalisasi*, maupun obyek-obyek mana yang akan ditambahkan untuk menghidupkan , memvitalkan dan mengaktifkan kembali kawasan konservasi sehingga dapat berkembang menjadi aset wisata budaya. Program revitalisasi menjadi dasar atau pijakan dalam menentukan dan membagi zonning-zonning dalam kawasan konservasi yang akan divitalkan dan menjadi aset wisata budaya.

3.3. Aktivitas

3.3.1. Pengertian Aktivitas

Aktivitas atau kegiatan adalah pola, cara atau gerak memenuhi kepentingan manusia atau kelompok orang atau masyarakat di dalam suatu ruang (*Kamus Tata Ruang, PU Cipta Karya: 1997*).

3.3.2. Pola Aktivitas Kawasan

Aktivitas yang ada pada suatu kawasan akan mempengaruhi berkembang atau tidaknya kawasan tersebut, karena pola aktivitas akan dapat menolong memperkuat ruang kota yang saling mengisi satu sama lainnya. Kunci utama mendisain pola aktivitas dalam sebuah kota adalah dengan menempatkan aktivitas utama yang dihubungkan dengan rute-rute pergerakan dan kedekatan dari segi transportasi. Beberapa pola aktivitas yang dapat menghidupkan suasana kota menurut Zeidler (1994) adalah :

- Magnet-magnet aktivitas ; ini berupa fungsi-frungsi utama yang berada dalam suatu kota, fungsi ini setidaknya dapat mengumpulkan masyarakat dalam jumlah banyak sehingga terjadi interaksi social yang tinggi dari berbagai tingkat manusia. Penempatannya dapat berupa poros atau titik simpul, dengan jumlah yang tidak sedikit. Magnet aktivitas ini sangat erat dengan penetapan *land use* suatu kota.
- *Multi use*, sebagai sarana vital menuju "*Urban Symbiosis*". Simbiosis merupakan interaksi dari beberapa organisme yang dapat menguntungkan satu sama lainnya, ini dapat diterapkan dalam suatu kawasan atau kota. Pola campuran (*mix-used/multi used*) ini diterapkan dalam suatu kawasan ditujukan untuk membangkitkan suatu kota serta menghidupkannya sepanjang hari selama 24 jam. Aktifitas-aktifitasnya merupakan keragaman aktifitas, yang saling berhubungan.

Pola *mix-used* ini sangat berkaitan dengan magnet aktifitas suatu kota, dimana kita dapat berbelanja, makan, berjalan-jalan sambil melihat-lihat, rekreasi, bekerja dalam suatu area/kawasan.

3.3.3. Aktivitas Pendukung Kegiatan Kawasan

Suatu kota atau suatu kawasan kota akan berkembang dan tumbuh secara bertahap sesuai dengan peningkatan aktifitas masyarakatnya bersamaan dengan pengembangan fungsi-fungsi bangunan/ruang yang tumbuh pada kawasan kota tersebut, dan dalam kegiatan ini manusia sebagai pelaku kegiatan dapat saling berinteraksi dengan fungsi-fungsi bangunan/ruang yang ada. Suatu kawasan/kota terbentuk sebagai fungsi dari aktifitas manusia yang luas dan kompleks, yang terakumulasi dari waktu ke waktu. Disisi lain kota dapat dipandang juga sebagai bentukan fisik buatan manusia (*urban artefact*) dalam skala besar, yang terbentuk dan terakumulasi dari waktu ke waktu pula (*Aldo Rossi, 1982*), dan kota juga tidak tumbuh dalam bentuk fisik saja, tetapi tumbuh bersamaan dengan masyarakatnya.

Dengan demikian berarti berkembangnya suatu kawasan/kota juga bersamaan dengan berkembangnya tuntutan masyarakat sebagai pelaku kegiatan. Dan ini berarti secara fisik dan fungsional, intensitas dan kualitas kegiatan kota akan selalu tumbuh dan berkembang. Dan menurut *Spreiregen(1985)*,. Perpaduan dan penataan pola aktivitas mungkin merupakan segi yang terpenting dalam merancang dukungan aktivitas. Pola aktivitas kota-kota besar adalah merupakan rangkaian poros-poros dengan tingkat pencampuran aktivitas yang beragam. Macam percampuran semacam itu memungkinkan keragaman dan intensitas pemakaian dan menghidupkan elemen-elemen kawasan lainnya.

Selain itu dengan adanya suatu pendukung kegiatan (*activity support*) akan dapat menggerakkan dan menghidupkan kawasan tersebut. *Activity support* ini adalah adanya suatu keterkaitan antara fasilitas ruang-ruang umum kota dengan kegiatan yang berlangsung didalamnya, yang pada prinsipnya adalah kegiatan-kegiatan penunjang yang menghubungkan dua atau lebih pusat-pusat kegiatan umum yang berada pada suatu kawasan/kota dengan tujuan menciptakan kehidupan kawasan/kota yang lebih baik (hidup, tumbuh dan bergerak maju mengikuti perkembangan jaman), melalui intensitas kegiatan fungsi ruang yang beragam (*mixed-use*).

Menurut *Danisworo (1991)* fungsi utama dari pendukung kegiatan adalah menghubungkan dua atau lebih pusat-pusat kegiatan umum dan dapat menggerakkan fungsi kegiatan utama kota menjadi lebih hidup, menerus dan ramai. Hal ini tujuannya adalah untuk menciptakan kehidupan yang lebih hidup, lebih sempurna/lebih baik, yang dengan mudah mengakomodasikan kebutuhan hidup yang berupa pemenuhan kebutuhan sehari-hari ataupun kebutuhan akan hiburan serta kebutuhan sosial lainnya, disamping memberikan pengalaman-pengalaman yang memperkaya perbendaharaan masyarakat pemakainya (*urban experiences*) juga memberikan peluang bagi tumbuh dan berkembangnya "budaya urban" melalui lingkungan binaan yang baik dan bersifat mendidik.

Adapun bentuk dari pendukung kegiatan (*activity support*) ini yaitu kegiatan penunjang yang menghubungkan dua atau lebih pusat-pusat kegiatan umum yang ada pada kawasan, antara lain dapat berupa ruang terbuka atau bangunan yang diperuntukan bagi kepentingan umum. Ruang terbuka bentuk fisiknya dapat berupa taman rekreasi, taman kota, plaza-plaza, taman budaya, kawasan pedagang kaki lima, jalur pedestrian, kumpulan pedagang makanan kecil, penjual barang-barang seni/antik, penjual barang-

barang '*souvenir*', atau merupakan kelompok hiburan tradisional/lokal. Sedangkan yang berwujud bangunan/ruang tertutup adalah seperti kelompok pertokoan eceran (*grosir*), pusat pemerintahan, pusat perdagangan dan jasa, *departement store*, *café/arena* hiburan, perpustakaan umum dan sebagainya (*Adhiat, Sumarsono;1991*). Beberapa kriteria yang harus diperhatikan dalam perancangan pendukung kegiatan adalah sebagai berikut :

- Untuk terciptanya dialog yang menerus dan memiliki karakter lokal dalam menarik para pemakai/pengunjung, perlu adanya keragaman dan intensitas kegiatan yang dihadirkan dalam ruang-ruang tersebut.
- Untuk menggerakkan dan memberikan kehidupan yang lebih ramai didalam kegiatan utama kota, perlu adanya koordinasi antara kegiatan dengan lingkungan binaan (ruang) yang direncanakan.
- Dengan memperhatikan kultur dan pola kehidupan sosial kota merupakan suatu sistem dari bentuk kegiatan yang memperhatikan aspek kontekstual, seperti: pedagang kaki lima yang menjual barang-barang seni atau *souvenir*, atau makanan khas daerah, kesenian tradisional yang digelar pada ruang-ruang tersebut yang dapat memberikan hiburan bagi warga kota maupun wisatawan.

Dari uraian tersebut diatas dapat disimpulkan bahwa keberadaan pendukung kegiatan (*activity support*) adalah sebagai salah satu elemen "*penghidup*" kegiatan kota tidak lepas dari keseluruhan fungsi-fungsi kegiatan umum yang ada di kawasan kota tertentu. Keberadaannya akan memberikan pengaruh atau implikasi akan terciptanya ruang umum fisik kota yang mempunyai satu kesatuan yang menerus. Pendukung kegiatan adalah sebagai salah satu elemen dalam perancangan kota, keberadaannya tidak lepas dari tumbuhnya fungsi-fungsi kegiatan publik yang mendominasi penggunaan ruang fisik kota (*Adhiat, Sumarsono;1991*).

3.3.4. Tata Guna Lahan

Pengertian ruang adalah tanah yang berada disuatu tempat dan dipergunakan, dan tanah ini direncanakan sesuai dengan tujuan yang diinginkan (*Direktorat Tata Guna Lahan, 1971*). Perencanaan peruntukkan lahan (*Land-Use Zone*) untuk suatu fungsi tertentu dan besarnya volume kegiatan yang diijinkan diatas suatu lahan, akan berbeda-beda pada setiap daerah kota sesuai dengan karakteristiknya kegiatan dan masalah yang berkait. Kenyataan ini mengarahkan bagaimana seharusnya suatu daerah dikembangkan dan didefinisikan secara baik.

Menurut *Hamid Shirvani (1985)* dapat disimpulkan bahwa tata guna lahan perlu mempertimbangkan dua hal, yaitu : pertimbangan segi umum dan aktifitas pejalan kaki/*street level* yang akan menciptakan lingkungan yang lebih manusiawi. Ada beberapa pengertian tentang *Land-Use*, *Hamid Shirvani (1985)* dalam *Urban Design Process*, menyebutkan bahwa kota Seattle dan Washington menggunakan istilah "*Floor Area Districts*" yang didasarkan atas tata guna lahan khusus dan kondisi aksesibilitas disuatu daerah, sehingga ketentuan mengenai tata guna lahan dapat langsung disesuaikan dengan masalah bagaimana seharusnya suatu daerah dikembangkan.

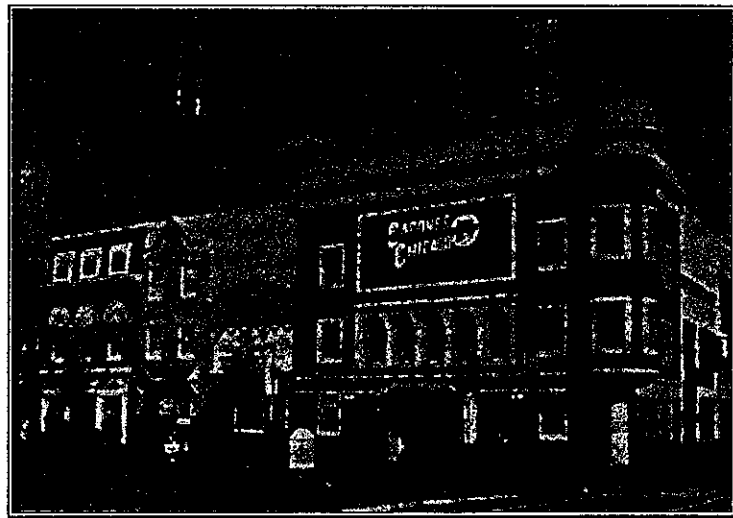
Sedangkan *Land-Use Planning* adalah merupakan proses alokasi sumber daya yang ada yang dilakukan sedemikian rupa sehingga manfaatnya dapat dirasakan oleh seluruh masyarakat kota secara luas (*R Tjahyono, dkk; 1990*). Perencanaan ini berkaitan dengan *Land-Use policies* yang akan menentukan hubungan antara *Plan* (rencana) dan *Policy* (kebijaksanaan). Suatu rencana tata guna lahan yang dibuat dalam kaitannya dengan *land-use policies* akan menentukan hubungan antara rencana (*plan*) dengan *policy* (kebijaksanaan) dan akan menentukan fungsi yang tepat bagi suatu daerah tertentu. Ketentuan *land-use distric* atau *land-use* secara mikro (dalam suatu kawasan tertentu)

dapat disesuaikan dengan masalah-masalah yang berkaitan dengan bagaimana seharusnya suatu daerah dikembangkan (*Seattle, 1982*). Tantangan perkotaan di masa depan, menuntut *efisiensi* dan *rasionalisasi* sumber daya lahan kota, kenyataan ini mendorong munculnya penggunaan lahan campuran (*mixed-use*) dengan berbagai fungsi yang saling mendukung dapat terintegrasi di dalamnya *Thomas H Robberts (1988)* dalam *Urban Planning*, menyebutkan perubahan asumsi tentang tata guna lahan (*land-use*) merupakan gagasan yang tepat karena pemanfaatan *mixed-use* yang menggabungkan : usaha, rekreasi, belanja, tempat tinggal di dalam suatu wilayah/kawasan dapat memberikan keuntungan dan menghidupkan kawasan. Dengan pengembangan lahan campuran (*mixed-use*) dimungkinkan terjadiberbagai kegiatan di dalam suatu lokasi yang saling berdekatan satu sama lain dan mengurangi jumlah perjalanan serta menambah kenyamanan dan keamanan, sehingga mendatangkan pengunjung yang akan dapat menggerakkan dan menghidupkan kawasan.

3.3.5. Pengembangan Aktivitas Kota Lama

Dari beberapa pengalaman di kota-kota kuno baik yang berada di kota-kota Indonesia maupun kota-kota di luar negeri, menunjukkan kecenderungan bahwa banyak pusat kota lama yang tertimpa nasib sengsara sebagai kawasan kota “mati” (*Budihardjo; 1997*). Beberapa penyebabnya adalah rusaknya bangunan kuno karena termakan waktu dan kurangnya perawatan, bergesernya pusat perdagangan ke daerah yang lain, serta pola tata guna lahan tunggal (*single use zoning*), yang tinggal hanya aktivitas kantor atau gudang saja, sehingga kawasan tersebut hanya hidup pada jam tertentu saja dan pada sore dan malam hari praktis menjadi kawasan yang mati.

Dan untuk mencegah semakin merosotnya guna dan citra kawasan pusat kota lama yang bernilai sejarah tersebut, diperlukan upaya-upaya baru pengembangan aktivitas-aktivitas baru yang inovatif bersifat majemuk/campuran (*mixed use zoning*) , untuk dapat menggerakkan kehidupan kawasan. Salah satu upaya dalam pengembangan aktivitas untuk menghidupkan pusat kota lama adalah dengan memberikan fungsi/aktivitas baru untuk bangunan lama yang sudah tidak lagi digunakan seperti fungsi asli semula (*Widjayanti dalam Budihardjo;1997*). Alih guna atau *adaptive use* ini merupakan pengalihan penggunaan bangunan kuno dengan sedikit perubahan yang diperlukan, dan proses itu adalah salah satu cara yang dapat dibenarkan dalam pelestarian bangunan bersejarah. Hal ini terjadi di kota Chicago, ada pendayagunaan bangunan kuno untuk fungsi-fungsi yang baru, yang semula adalah perumahan dan toko, dirubah menjadi fungsi dan aktivitas kafetaria dan gedung pertunjukan (*Gambar 3.1.*).



Sumber : Widjayanti dalam Budihardjo;1997

GAMBAR 3.1. ADAPTIVE USE

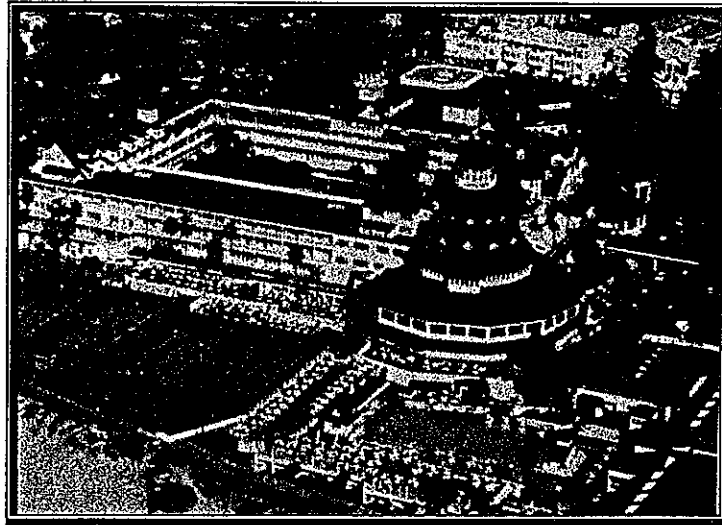
(rumah dan toko menjadi kafetaria dan gedung pertunjukan)

Demikian juga menurut *Miarsono*, yang menyebutkan bahwa : Kawasan kuno dapat dikembangkan dengan mengaktifkan kegiatan/aktivitas yang dapat memacu pertumbuhan ekonomi. Hal ini dapat dilihat seperti di Amerika Serikat pada pengembangan Taman *Ghiradelli* di San Fransisco dan Pasar *Pike Place* di Seattle yang telah memacu pertumbuhan ekonomi di pusat perdagangan di daerah itu. Adanya revitalisasi telah menghidupkan dan memacu urat nadi pertumbuhan kota kuno tersebut. Beberapa pemecahan yang dapat dilakukan adalah antara lain dengan menghubungkan bangunan dengan *sky-way* atau lorong-lorong koridor, bangunan yang dihubungkan akan mampu menyatukan kegiatan dan mempermudah sirkulasi pemakai. Diantara bangunan dapat dibuat ruang-ruang yang menyediakan untuk aktivitas rumah makan, pedagang eceran, *souvenir shop* dan sebagainya. Kawasan bersejarah juga dapat dikembangkan atau difungsikan kembali untuk menunjang kegiatan masa kini yang sesuai, seperti pusat penelitian, studi pengembangan kebudayaan, pengembangan obyek pariwisata dan sebagainya.

Pada Gambar 3.2. terlihat bahwa revitalisasi kawasan kuno yang bersejarah terbukti dapat memacu pertumbuhan ekonomi perkotaan. Di sini terlihat bangunan kuno (1888), berupa bangunan 5 lantai yang pertama yang menggunakan listrik (saat itu diresmikan oleh *Thomas Alfa Edison*). Saat ini telah di daur ulang menjadi sebuah hotel modern, yang menjadi kebanggaan segenap warga kota San Diego, AS (dan mampu menciptakan lapangan pekerjaan),(*Miarsono dalam Budihardjo;1997*).

Dalam tulisan yang lain, *Soesilo (1997)* juga menyatakan : menjadikan bangunan kuno sebagai museum merupakan salah satu pemecahannya, tetapi tidak semua bangunan bisa menjadi museum. Mempergunakan bangunan dengan aktivitas baru seperti pertokoan/*mall* atau aktivitas lainnya masih sangat mungkin untuk dipertimbangkan dan

dikembangkan. Yang penting, gedung/bangunan kuno yang dahulunya berkesan angker dapat dihilangkan dan dapat digunakan sebagai tempat berkembangnya aktivitas baru yang bisa dikunjungi masyarakat dalam suasana santai dan damai sambil menikmati suasana tempo dulu.



Sumber : Miarsono dalam Budihardjo; 1997.

GAMBAR 3.2. BANGUNAN KUNO DIJADIKAN HOTEL MODERN

Gedung-gedung tua yang monumental dan bersejarah misalnya dapat ditata ruang luarnya dengan menggeser sumbu monumentalnya atau memanfaatkan ruang tersebut untuk ruang tunggu atau *cafeteria*, sehingga masyarakat tetap memiliki akses sementara kompleks bangunan tersebut tetap dapat berupa kantor, misalnya kantor pemerintah atau bank dan lainnya. Selain itu perlu juga adanya kampanye pembentukan opini masyarakat terutama dikalangan pengusaha dan *investor* (pemilik bangunan dan masyarakat) tentang alternatif konservasi arsitektur yang hasilnya bisa lebih *profitable*, dan dapat diciptakan *trend* yang bergengsi (tidak kalah gengsinya dengan mengkoleksi lukisan Affandi, Basuki Abdullah dan Adam Lay). Dan untuk masalah ini tentunya peranserta masyarakat dan media masa sangat diharapkan. (Soesilo dalam Budihardjo; 1997).

3.5.Kesimpulan

Dari kajian yang dilakukan terhadap literatur yang berkaitan dengan konsep-konsep konservasi, revitalisasi dan konsep-konsep aktivitas serta pengembangannya untuk menghidupkan kawasan, dapat disimpulkan sebagai berikut :

1. Konservasi, dalam *Piagam Burra* didefinisikan sebagai semua kegiatan pemeliharaan suatu tempat guna mempertahankan nilai kulturnya. Konservasi mencakup pemeliharaan sesuai situasi dan kondisi setempat, dan dapat meliputi preservasi, restorasi, rekonstruksi, dan adaptasi maupun revitalisasi. Dan pengubahan tempat-tempat menarik tetap mengacu pada nilai kesejarahannya. Konservasi merupakan upaya preservasi, namun tetap memperhatikan dan memanfaatkan suatu tempat untuk menampung serta mewadahi kegiatan baru (*Danisworo, 1991*). Sedangkan revitalisasi adalah suatu metoda dari konservasi untuk menghidupkan kembali kawasan konservasi dengan melihat potensi-potensi yang ada dengan kemungkinan memfungsikan dengan fungsi-fungsi/aktivitas yang baru tanpa meninggalkan jiwa tempatnya (*spirit of place*). Pemikiran ini didasari pertimbangan bahwa area pelestarian tidak harus menjadi area yang mati. Kegiatan sosial, ekonomi, dan budaya justru perlu dikembangkan dan ditingkatkan secara selektif dan bila ada bangunan baru maka harus dapat selaras/beradaptasi dengan bangunan kuno yang ada. Salah satu upaya revitalisasi yang efektif adalah menerapkan pendekatan wisata/*tourisme*. Model ini akan menciptakan faedah timbal balik antara kawasan dan pemakai, sehingga dapat berkembang (secara ekonomi) menjadi aset wisata budaya.
2. Menurut *Nisimura Morimura, 1990* : Perancangan kawasan harus memperhatikan keadaan dan sejarah kawasan karena perancangan tidak dilakukan pada wilayah

kosong. Dalam perancangan juga harus dilakukan pendekatan *Social Design*, karena rancangan hanya akan berfungsi jika memiliki hubungan dengan ruang (*urban space*) atau suatu kegiatan (*urban activities*) yang sudah ada. Perancangan kawasan bersifat komprehensif, sekaligus dapat menjadi peraturan atau kebijaksanaan yang berlaku umum. Terdapat dua sasaran dalam perancangan kawasan yaitu *hard* dan *soft direction*. Artinya perancangan kawasan merupakan perancangan fisik (*hard*) dan mengefektifkannya melalui kontrol sosial tak langsung melalui rancangan aktivitasnya (*soft*).

3. Pola aktivitas yang dapat menghidupkan suasana kota adalah : aktivitas yang ada pada suatu kawasan akan mempengaruhi berkembang atau tidaknya kawasan tersebut, karena pola aktivitas akan dapat menolong memperkuat ruang kota yang saling mengisi satu sama lainnya. Kunci utama mendisain pola aktivitas dalam sebuah kota adalah dengan menempatkan aktivitas utama yang dihubungkan dengan rute-rute pergerakan dan kedekatan dari segi transportasi. Magnet-magnet aktivitas dan aktivitas *Multi-Use/Mixed-Use* (sarana vital menuju "*Urban Symbiosis*"), dan pola *multi-use/mixed-use* ini sangat berkaitan dengan magnet aktivitas suatu kota, dan pengguna kawasan/pengunjung dapat berbelanja, makan, berjalan-jalan sambil melihat-lihat, rekreasi, bekerja dalam suatu area. (Zeidler; 1985),
4. Suatu kawasan/kota terbentuk sebagai fungsi dari aktifitas manusia yang luas dan kompleks, yang terakumulasi dari waktu ke waktu. Disisi lain kota dapat dipandang sebagai bentukan fisik buatan manusia (*urban artefact*) dalam skala besar, (Aldo Rossi, 1982), dan kota tidak tumbuh dalam bentuk fisik saja, tetapi tumbuh bersamaan dengan masyarakatnya. Dengan demikian berarti ber-

kembangnya suatu kawasan/kota juga bersamaan dengan berkembangnya tuntutan masyarakat sebagai pelaku kegiatan. Jadi aktivitas yang dapat menggerakkan kehidupan kawasan adalah aktivitas yang dikehendaki masyarakatnya.

5. Menurut *Spreiregen (1985)*,. Perpaduan dan penataan pola aktivitas mungkin merupakan segi yang terpenting dalam merancang dukungan aktivitas. Pola aktivitas kota-kota besar adalah merupakan rangkaian poros-poros dengan tingkat pencampuran aktivitas yang beragam. Percampuran semacam itu memungkinkan keragaman dan intensitas pemakaian dan menghidupkan elemen-elemen kawasan lainnya.
6. *Danisworo (1991)*, menyampaikan bahwa : fungsi utama dari pendukung kegiatan (*activity support*) adalah menghubungkan dua atau lebih pusat-pusat kegiatan umum dan dapat menggerakkan fungsi kegiatan utama kota menjadi lebih hidup, menerus dan ramai. Dan keberadaan 'pendukung kegiatan' (*activity support*) adalah sebagai salah satu elemen "penghidup" kegiatan kota tidak lepas dari keseluruhan fungsi kegiatan umum yang ada di kawasan kota. Pendukung kegiatan sebagai salah satu elemen dalam perancangan kota yang dapat menggerakkan kehidupan kawasan kota, keberadaannya tidak lepas dari tumbuhnya fungsi-fungsi kegiatan/aktivitas publik yang mendominasi penggunaan ruang fisik kota (*Adhiat, Sumarsono;1991*).
7. Tantangan perkotaan di masa yang akan datang menuntut efisiensi dan rasionalisasi, kenyataan ini mendorong munculnya penggunaan lahan campuran (*mix-used*) yang terintegrasi, terdiri dari berbagai fungsi yang saling mendukung. Dalam *Urban Planning*, menyebutkan, perubahan asumsi tentang tata guna lahan (*land-use*) merupakan gagasan yang tepat karena pemanfaatan *mixed-use* yang

menggabungkan : usaha, rekreasi, belanja, tempat tinggal di dalam suatu wilayah/kawasan dapat memberikan keuntungan/*profitable* dan menghidupkan kawasan. (Thomas H Robberts ;1988).

8. Untuk mencegah semakin merosotnya guna dan citra kawasan pusat kota lama yang bernilai sejarah tersebut, diperlukan upaya-upaya baru pengembangan aktivitas-aktivitas baru yang inovatif bersifat majemuk/campuran (*mixed use zoning*) , untuk dapat menggerakkan kehidupan kawasan. (Budihardjo;1997)
9. Dalam pengembangan aktivitas kota lama, salah satu upaya untuk menghidupkan pusat kota lama adalah dengan memberikan fungsi/aktivitas baru pada bangunan lama yang sudah tidak lagi digunakan seperti fungsi semula. Alih guna/*adaptive use* ini merupakan pengalihan penggunaan bangunan kuno dengan sedikit perubahan yang diperlukan, dan proses itu adalah salah satu cara yang dapat dibenarkan dalam pelestarian bangunan bersejarah. (Widjayanti;1997).
10. Miarsono (1997) menyebutkan bahwa : Kawasan kuno dapat dikembangkan dengan mengaktifkan kegiatan/aktivitas yang dapat memacu pertumbuhan ekonomi. Beberapa pemecahan yang dapat dilakukan adalah antara lain dengan menghubungkan bangunan dengan *sky-way* atau lorong-lorong koridor. Diantara bangunan dapat dibuat ruang untuk aktivitas rumah makan, pedagang eceran *souvenir shop* dan sebagainya. Dan kawasan bersejarah juga dapat dikembangkan atau difungsikan kembali untuk menunjang kegiatan/aktivitas masa kini yang sesuai, seperti pusat penelitian, studi pengembangan kebudayaan, obyek pariwisata dan sebagainya.
11. Soesilo, (1997) menyatakan : menjadikan bangunan kuno sebagai museum merupakan salah satu pemecahannya (tetapi tidak semua bangunan bisa menjadi

museum). Mempergunakan bangunan dengan aktivitas baru seperti pertokoan/*mall* atau aktivitas lain masih sangat mungkin untuk dipertimbangkan. Gedung-gedung tua dapat ditata ruang luarnya dan dimanfaatkan untuk ruang tunggu atau *cafetaria*, sehingga masyarakat tetap memiliki akses sementara kompleks bangunan tersebut tetap dapat berupa kantor, atau bank dan lainnya. Selain itu perlu juga adanya kampanye pembentukan opini masyarakat terutama di kalangan pengusaha dan *investor* (pemilik bangunan dan masyarakat) tentang alternatif konservasi arsitektur yang hasilnya bisa lebih *profitable*.

TABEL 3.1.
RANGKUMAN KAJIAN TEORI

	Aset Histori/ Ekonomi	Aktivitas Baru/ <i>Adaptive Use</i>	<i>Mixed Use</i>	Aktivitas pendukung	Regulasi/ <i>Social Design</i>
1. DANISWORO, (1991)	➤	➤	➤		
2. SHIRVANI, (1985)		➤		➤	➤
3. NASIMURA, (1991)	➤				➤
4. ZEILDLER, (1985)			➤	➤	
5. ROSSI, (1982)					➤
6. SPREIREGEN, (1985)			➤	➤	
7. ADHIAT & SUMARSONO, (1991)				➤	
8. ROBERTS, (1988)			➤		
9. BUDI HARDJO, (1997)	➤	➤	➤	➤	➤
10. WIDJAYANTI, (1997)	➤	➤			➤
11. MIARSONO, (1997)	➤	➤			
12. SOESILO, (1997)	➤	➤	➤		➤

Sumber : Hasil Analisis Penulis, 2002

TABEL 3.2.
ANALISIS INDIKATOR DAN VARIABEL

Rangkuman Kajian Teori	Indikator	Variabel
Aset Histori	<ul style="list-style-type: none"> - Tumbuhnya citra/jatidiri kawasan kota lama - Adanya peninggalan fisik 	<ul style="list-style-type: none"> - Latar belakang Sejarah - Kondisi bangunan dan kawasan
Aktivitas Baru	<ul style="list-style-type: none"> - Aktivitas yang sesuai dengan keadaan - Aktivitas yang hidup 	<ul style="list-style-type: none"> - Aktivitas/fungsi bangunan
<i>Mixed Use</i>	<ul style="list-style-type: none"> - Beberapa aktivitas yang dapat bersinergi untuk hidup 	<ul style="list-style-type: none"> - Aktivitas/fungsi bangunan
Aktivitas Pendukung	<ul style="list-style-type: none"> - Aktivitas yang dapat mendukung aktivitas lainnya 	<ul style="list-style-type: none"> - Aktivitas/fungsi bangunan
Regulasi/ <i>Social Design</i>	<ul style="list-style-type: none"> - Adanya kebijakan Pemerintah - Adanya bentuk kerjasama dan peran serta 	<ul style="list-style-type: none"> - Intervensi pemerintah dan peran serta investor/masyarakat

Sumber : Hasil Analisis Penulis, 2002

Dari kesimpulan rangkuman kajian teori (Tabel 3.1.) dan analisis indikator dan variabel (3.2.), maka diperoleh variabel yang akan digunakan dalam penelitian ini, yaitu adalah : histori/sejarah, kondisi bangunan dan kawasan, aktivitas dan fungsi bangunan/ruang, intervensi Pemerintah Kota dan peranserta investor/pemilik/masyarakatnya.

3.6.Hipotesis

Dengan pengalihan fungsi bangunan dengan aktivitas yang baru (*adaptive use*) dan pengembangan aktivitas-aktivitas baru yang sesuai dan beragam/campuran (*mixed-use*) pada kawasan kota lama, akan dapat menggerakkan kehidupan kawasan Kota Lama tersebut.

BAB IV

METODA PENELITIAN

AKTIVITAS PENGGERAK KEHIDUPAN KAWASAN KOTA LAMA SEMARANG

4.1. Metoda Penelitian

Pada studi pengembangan aktivitas yang akan dapat sebagai penggerak kehidupan kawasan Kota Lama Semarang ini akan dilakukan dengan 2 (dua) metoda penelitian yaitu metoda Deskriptif Kualitatif dan Eksperimen Semu (*Quasi Experimental*).

4.1.1. Deskriptif Kualitatif

Tujuan dilakukannya penelitian deskriptif kualitatif adalah untuk membuat pencandraan secara sistematis, faktual dan akurat mengenai fakta-fakta dan sifat-sifat populasi atau daerah/kawasan tertentu (*Suryabrata; 1983*). Dan pada penelitian ini data-data yang digunakan dan dikumpulkan adalah data-data yang berupa kata-kata, gambar dan bukan data-data yang berupa angka-angka, hal ini disebabkan karena metoda penelitian yang digunakan pada penelitian ini adalah metoda penelitian kualitatif.

Pada metoda deskriptif ini akan dilakukan pencarian fakta lapangan dan pengkajian dengan menggunakan interpretasi yang tepat tentang hal-hal yang ada/terjadi di wilayah penelitian, termasuk aktivitas dan hubungan kegiatan, sikap, pandangan dan pengaruh dari suatu fenomena yang terjadi tersebut (*Whitney dalam Nazir; 1988*).

Dan dalam penelitian ini pengertian deskriptif tidak hanya sekedar menemukan data atau fakta dan kemudian menyajikannya dalam bentuk data mentah, melainkan juga melakukan analisis serta menyajikan data dan fakta yang sudah terolah beserta penafsirannya (analisis dilakukan dengan data-data yang ada, baik data yang berupa data

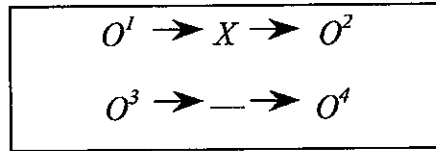
dari catatan lapangan, komentar peneliti, gambar dan foto-foto lapangan, dokumen berupa laporan-laporan, biografi, artikel dan sebagainya yang berkaitan dengan penelitian di lapangan tersebut). Penelitian dalam pandangan fenomenologis ini berusaha memahami arti peristiwa dan kaitannya dengan sebab akibat yang melatar belakangnya. Dan data-data yang dikumpulkan dalam penelitian ini adalah data-data yang berupa kata-kata, gambar dan bukan angka-angka, dengan demikian laporan penelitian akan berisi kutipan data yang memberikan gambaran penyajian laporan yang bersifat kualitatif. Hal ini sesuai yang dikatakan *Bogdan dan Taylor (1975)* yang mendefinisikan “metodologi kualitatif” sebagai suatu prosedur penelitian yang menghasilkan data *deskriptif* berupa kata-kata tertulis atau lisan dari orang-orang dan perilaku yang dapat diamati.

Dalam studi ini penelitian deskriptif kualitatif diterapkan untuk mengetahui dan mengidentifikasi potensi serta masalah yang ada pada kawasan kota lama Semarang, yang nantinya digunakan sebagai bahan penganalisaan pengembangan aktivitas yang dapat sebagai penggerak kehidupan kawasan kota lama Semarang tersebut.

4.1.2. Eksperimen Semu (*Quasi-Experimental*)

Tujuan penelitian eksperimen semu (*Quasi-Experimental*) ini adalah untuk memperoleh informasi yang merupakan perkiraan bagi informasi yang dapat diperoleh dengan eksperimen yang sebenarnya dalam keadaan yang tidak mungkin untuk mengontrol dan atau memanipulasi semua variabel yang relevan (*Suryabrata; 1983*). Pada dasarnya metoda eksperimen semu ini adalah penelitian yang dilakukan mendekati percobaan sungguhan yang tidak mungkin mengadakan kontrol/manipulasikan semua variabel yang relevan. Harus ada kompromi dalam menentukan validitas internal dan eksternal sesuai dengan batasan-batasan yang ada (*Nazir; 1988*).

Dan menurut *Leedy (1974)*, dalam situasi yang menyebabkan eksperimen yang sebenarnya tidak dapat dilakukan maka dapat dipertimbangkan penggunaan eksperimen semu, yaitu antara lain dengan menggunakan rancangan penelitian sebagai berikut :



Keterangan :

O = indikasi observasi

X = bahan eksperimen

Dalam penelitian ini untuk menemukan aktivitas yang dapat menggerakkan kehidupan kawasan kota lama, dalam upaya untuk menjawab fenomena yang terjadi (supaya kawasan kota lama tidak mati dan dapat hidup kembali), maka akan dilakukan penelitian dengan menggunakan metoda eksperimen semu (*quasi experimental*) dan deskriptif kualitatif pada kawasan yang mempunyai kemiripan keberadaan dan latarbelakangnya dengan kawasan kota lama Semarang, yaitu kawasan kota lama Jakarta.

Penelitian ini dilakukan dengan cara menelusuri, menganalisis dan mengkaji aktivitas-aktivitas yang telah dapat menggerakkan kehidupan kawasan kota lama Jakarta. Dan akhirnya nanti hasil penemuan aktivitas tersebut akan digunakan sebagai dasar penganalisisan dan pengkajian aktivitas yang dapat sebagai penggerak kehidupan kawasan kota lama Semarang dengan menggunakan metoda *quasi experimental* dan deskriptif kualitatif.

Dalam metoda *quasi experimental* ini, mempunyai beberapa kelebihan dan kekurangan. Kelebihannya adalah antara lain, pengembangan aktivitas telah dilakukan pada kawasan kota lama Jakarta dan saat ini perkembangannya telah dapat dilihat, disini dapat terlihat aktivitas baru apa yang telah dicobakan/diterapkan pada kawasan dan bagaimana hasilnya. Sedangkan kelemahannya adalah antara lain kawasan kota lama Jakarta tidak sama persis kondisinya dengan kawasan kota lama Semarang, sehingga apa

yang terjadi di Jakarta belum tentu akan 100 % terjadi di Semarang apabila aktivitas tersebut diterapkan. Dan untuk pengembangan aktivitas baru di kawasan kota lama Semarang baru merupakan kemungkinan-kemungkinan yang baru dapat dibuktikan keberhasilannya beberapa tahun kemudian.

Metoda eksperimen semu ini digunakan karena, untuk menganalisis pengembangan aktivitas pada kawasan kota lama Semarang dicoba dengan mempelajari dan menganalisis pengembangan-pengembangan aktivitas yang telah dilakukan pada kawasan yang mempunyai latar belakang dan kondisi kawasan/bangunan yang hampir sama yaitu kawasan kota lama Jakarta yang saat ini aktivitasnya mulai terlihat hidup kembali.

4.2. Disain Penelitian

Disain penelitian ini mempunyai tujuan untuk memperoleh data yang relevan, dapat dipercaya dan valid. untuk penelitian dengan menggunakan *studi evaluatif* dan *studi komparatif*. Menurut *Suchman (1967)* dalam *Nazir (1988)* definisi penelitian evaluatif sebagai penentu, *apakah berdasarkan opini, catatan, dan data subyektif atau obyektif, hasilnya adalah baik atau tidak baik, sementara atau permanen, segera ataupun ditunda, yang diperoleh beberapa kegiatan (suatu program, sebagian dari program dan sebagainya) yang dibuat untuk memperoleh suatu tujuan tentang suatu performance yang berorientasi pada kualitas dan kegiatan.*

Penelitian ini diarahkan pada pendekatan program pengembangan aktivitas yang diharapkan dapat menggerakkan kehidupan kawasan kota lama. Dan untuk dapat merekomendasikan aktivitas yang dapat sebagai penggerak kehidupan kawasan kota lama Semarang maka dilakukan penelitian dengan menggunakan metoda *quasi experimental* dan deskriptif kualitatif. Dan sebagai bahan pendalaman dan perbandingan analisisnya,

akan diperhatikan masalah latar belakang sejarahnya, aktivitas/fungsi bangunan, kondisi bangunan dan intervensi pemerintah (kebijakan/ kerjasama dengan investor/masyarakat).

Langkah kedua yang dilakukan adalah kajian pada kawasan kota lama yang kondisi kawasan dan bangunannya hampir sama atau bisa dikatakan identik dengan keberadaan kawasan kota lama Semarang, yaitu kawasan kota lama Jakarta. (sejarah perkembangan kota lamanya antara lain sama-sama merupakan kota pelabuhan/bandar yang pernah jaya, bangunannya sama-sama merupakan peninggalan Belanda dan bercirikan Arsitektur Eropa/Belanda). Dalam penelitian ini tujuannya adalah untuk mengetahui aktivitas apa yang telah dapat menyebabkan kawasan Kota Lama Jakarta mulai hidup dan berkembang (sebab-akibat hingga teori refungsionalisasinya). Adapun metoda yang digunakan adalah metoda eksperimen semu dan metoda diskriptif kualitatif. Pada tahap berikutnya adalah menemukan aktivitas-aktivitas yang akan dapat sebagai penggerak dan menghidupkan kawasan kota lama Semarang, dengan menggunakan metoda diskriptif kualitatif yaitu dengan menganalisa teori refungsionalisasi yang telah disimpulkan pada penelitian di kawasan kota lama Jakarta dengan potensi dan masalah yang ada di kawasan kota lama Semarang. Sehingga hasil akhirnya adalah menemukan aktivitas yang dapat sebagai penggerak kehidupan kawasan kota lama Semarang, sebagai suatu rekomendasi.

4.3. Tahapan Pelaksanaan Penelitian

Untuk dapat mencapai tujuan dari penelitian ini, maka dilakukan analisis terhadap kebijakan/program revitalisasi yang telah dilakukan dan studi komparatif, untuk itu tahapan pelaksanaan penelitiannya adalah :

1. Tahapan Persiapan, pada tahap persiapan, kegiatan yang akan dilakukan meliputi:
 - a. Menyusun proposal penelitian,

- b. Melakukan kajian pustaka; untuk mendapatkan landasan teori, merumuskan hipotesis serta menentukan variabel-variabel yang akan dikaji dan dianalisis,
 - c. Menyiapkan kelengkapan administrasi (surat-surat untuk izin penelitian, permohonan data dan informasi, dll).
2. Tahapan Pelaksanaan Penelitian ke satu, pada kawasan kota lama Jakarta dengan metoda *Quasi Experimental* dan penganalisaannya secara Deskriptif Kualitatif
Pada tahap pelaksanaan ini, kegiatan yang akan dilakukan meliputi :
 - a. Mengumpulkan data primer, data sekunder dan data penunjang lain, dengan pembatasan pada hal-hal apa yang telah dilakukan para *stake holders* (investor dan pemilik bangunan) yang terlibat dalam proses revitalisasi kawasan Kota Lama Jakarta sehingga ditemukan aktivitas yang telah dapat menggerakkan kehidupan kawasan Kota Lama Jakarta,
 - b. Mengkaji dan menganalisa data,
 - c. Merumuskan kesimpulan.
3. Tahapan Pelaksanaan Penelitian ke dua, pada kawasan kota lama Semarang dengan metoda *Quasi Experimental* dan penganalisaannya secara Deskriptif Kualitatif, Pada tahapan ini kegiatan yang dilakukan adalah :
 - a. Mengumpulkan data primer, data sekunder, dan data penunjang tentang potensi pengembangan aktivitas kawasan Kota Lama,
 - b. Mengkaji dan menganalisis potensi dan masalah pada kawasan Kota Lama,
 - c. Merumuskan kesimpulan.
4. Tahapan Penganalisaan Akhir dan Penyusunan Rekomendasi.
Pada tahapan ini kegiatan yang dilakukan adalah :

- a. Mengolah dan menganalisis hasil rumusan kesimpulan penelitian ke 1 dan 2, untuk menemukan konsep pengembangan aktivitas yang dapat menggerakkan kehidupan kawasan Kota Lama Semarang,
 - b. Merumuskan kesimpulan akhir,
 - c. Merumuskan rekomendasi.
5. Tahapan Pelaporan Hasil Penelitian.
- Pada tahapan ini, kegiatan yang dilakukan adalah :
- a. Menyusun konsep (*draft*) laporan hasil penelitian,
 - b. Menyusun laporan akhir hasil penelitian,
 - c. Menyusun ringkasan (*summary*) hasil penelitian.

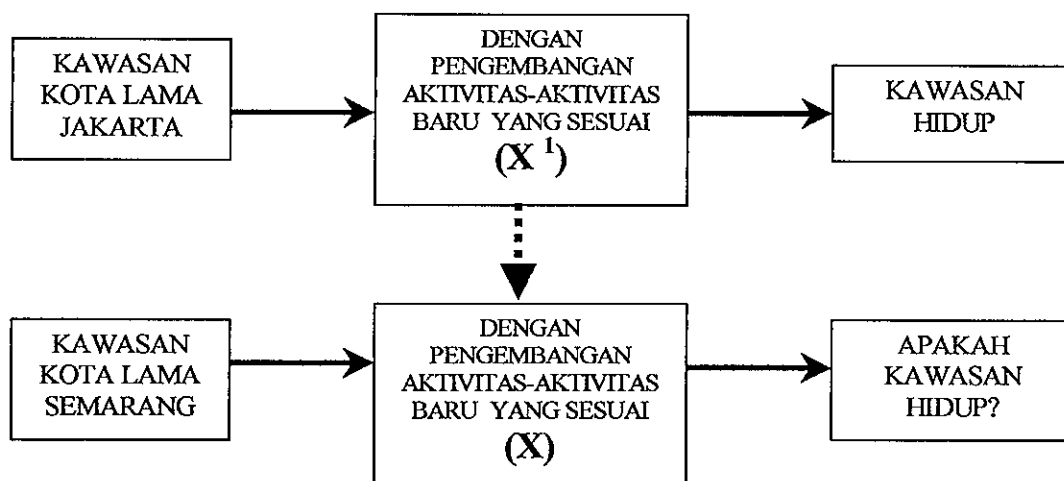
4.4.Pendekatan Penelitian

4.4.1.Alokasi Subyek

Pada kawasan kota lama Semarang dan Jakarta penelitian dilakukan pada kawasan kota lama dengan bangunan-bangunannya yang memiliki nilai sejarah dan merupakan bangunan kuno dengan kondisi yang masih terawat dengan baik dan saat ini tanpa aktivitas maupun telah dikembangkan dengan aktivitas-aktivitas yang baru, yang sesuai dengan kebutuhan masyarakat saat ini.

4.4.2.Prosedur Penelitian

- A. Kawasan Kota Lama Jakarta Dengan kegiatan/aktivitasnya (X 1), saat ini telah menampakkan Hidup dan Berkembang Kawasannya.



B. Kawasan Kota Lama Semarang dengan menerapkan pengembangan Aktivitas/kegiatan (X) yang sama dengan yang dilakukan di Kota Lama Jakarta diharapkan akan mampu menjadi kawasan yang hidup dan berkembang.

C. Perlu dicari aktivitas (X^1) yang telah dapat mengembangkan kawasan Kota Lama Jakarta, dan kemudian dianalisa aktivitas-aktivitas apa saja yang sesuai dan dapat dikembangkan di kawasan Kota Lama Semarang yang diharapkan mampu sebagai penggerak dan menghidupkan kawasan.

4.5. Variabel Penelitian

Pada studi ini, untuk menemukan aktivitas yang dapat menggerakkan dan menghidupkan kawasan Kota Lama Semarang, serta untuk menguji hipotesis, maka akan dilakukan kajian-kajian dan analisis terhadap variabel-variabel yang telah dirumuskan dari rangkuman kajian teori dan konsep pada Bab III, adapun variabel-variabel tersebut adalah: Latar belakang Sejarah, Fisik bangunan dan kawasan, aktivitas kawasan dan fungsi-fungsi ruang, intervensi Pemerintah Kota serta peran serta investor dan

masyarakat. Rincian selengkapnya tentang variabel penelitian ini dapat dilihat pada Tabel 4.1. berikut ini :

TABEL 4.1.
VARIABEL PENELITIAN

Variabel	Aspek Indikator	Parameter	Sumber Data
Latar Belakang Histori	Bersejarah	- Kuno - Berkarakter	- Studi Literatur
Kondisi Bangunan	- Terawat - Struktur Aman	- Baik - Sedang - Tidak Terawat	- Studi Literatur - Observasi Lapangan - Foto/sketsa/peta
Aktivitas dan Fungsi Ruang	- Sesuai Kebutuhan - <i>Mixed Use</i> - <i>Adaptive Use</i>	- Menghidupkan - Mematikan	- Studi Literatur - Observasi Lapangan - Wawancara
Peranserta Pemerintah, Pemilik/ Investor & Masyarakat	- Adanya Regulasi - Adanya Investasi - Adanya Kepedulian	- Serius - Konsisten - Profesional	- Studi Literatur - Wawancara

Sumber : Hasil Kajian Literatur, 2002

4.6. Sumber dan Jenis Data Yang Dibutuhkan

Menurut *Lofland dan Lofland (1984)* sumber data utama dalam penelitian kualitatif ialah *kata-kata*, dan *tindakan* selebihnya adalah data tambahan seperti *dokumen* dan lain-lain. Kata-kata dan tindakan orang-orang yang diamati atau diwawancarai merupakan sumber data utama. Sumber data utama (*data primer*) dicatat melalui catatan tertulis atau melalui perekaman *video/audio tapes*, pengambilan foto atau film. Data primer yang digunakan dalam penelitian ini adalah data-data kondisi kawasan dan bangunan, aktivitas-aktivitas yang ada, serta kondisi peranserta pemerintah maupun masyarakatnya (investor/pemilik/masyarakat sekitar).

Sekarang ini foto sudah banyak dipakai sebagai alat untuk keperluan penelitian kualitatif karena dapat dipakai dalam berbagai keperluan. Foto menghasilkan *data deskriptif* yang cukup berharga dan sering digunakan untuk menelaah segi-segi subyektif

dan hasilnya sering dianalisis secara induktif. Foto yang dapat dimanfaatkan dalam penelitian kualitatif yaitu foto yang dihasilkan orang dan foto yang dihasilkan peneliti sendiri (*Bogdan dan Biklen, 1982*).

Sedangkan Sumber tertulis atau sumber diluar kata dan tindakan walaupun dikatakan merupakan sumber kedua (*data sekunder*), tetap tidak bisa diabaikan. Dilihat dari segi sumber data, bahan tambahan yang berasal dari sumber tertulis dapat dibagi atas sumber buku, dan majalah ilmiah (disertasi, tesis, buku terbitan pemerintah, jurnal-jurnal, dll), sumber dari arsip, dokumen pribadi, dan dokumen resmi (*Moleong, 2001*). Dalam penelitian ini data sekunder yang digunakan adalah data sejarah kawasan, Peraturan-peraturan daerah serta peta kawasan.

Sedangkan sumber datanya adalah antara lain : BAPPEDA, Dinas Terkait, Masyarakat Kota Lama, Pemerhati Kota Lama serta Nara Sumber lainnya. Secara garis besar, data yang akan digunakan dalam penelitian ini adalah sebagai berikut :

- 1). *Data Primer* yaitu data yang diperoleh secara langsung dari sumbernya/responden dengan melakukan pengamatan langsung, wawancara langsung (dalam penelitian ini respondenya adalah : beberapa investor dan masyarakat). Dalam wawancara langsung tersebut digunakan daftar pertanyaan yang telah dipersiapkan terlebih dahulu. Data-data yang diambil dan ditanyakan kepada responden tersebut adalah yang berkaitan langsung dengan keadaan umum kawasan, pendapat mengenai keberadaan kawasan masa kini dan masa yang akan datang, pendapat mengenai aktivitas/kegiatan yang dapat menghidupkan dan menggerakkan kawasan, motivasi responden terhadap kawasan ide-ide serta hal-hal lain yang ingin dilakukan terhadap kawasan untuk menghidupkannya.

2). *Data Sekunder* yaitu data yang bukan diusahakan sendiri dalam pengumpulannya, diperoleh dari instansi atau institusi lain yang terkait yaitu data-data yang meliputi aturan-aturan ataupun kebijakan Pemerintah Kota yang berkaitan dengan revitalisasi kawasan Kota Lama Semarang, Studi-studi, Peta dan data *Land Use* Kawasan, Peta Kawasan, Sejarah Kota Lama, Data inventarisasi bangunan-bangunan kuno, Gambaran umum kawasan serta data-data lain yang berkaitan dengan studi ini. Sumber data ini diperoleh dari Pemerintah Kota.

Untuk lebih jelasnya kebutuhan data-data serta sumber-sumbernya, yang digunakan dalam penelitian ini dapat dilihat pada Tabel 4.2. berikut ini :

TABEL 4.2.
KEBUTUHAN DAN SUMBER DATA

No	Kebutuhan Data	Sumber Data	Teknik Pengumpulan
1.	RDTRK (BWK I) Th.2000	PemKot. Semarang	Merangkum RDTRK
2.	RTBL Kawasan Kota Lama Semarang.	PemKot. Semarang	Merangkum RTBL
3.	Gambaran Umum Kawasan Kota Lama Semarang.	PemKot. Semarang	Studi Literatur
4.	Gambaran Umum Kawasan Kota Lama Jakarta	Responden : PemKot, Masyarakat, Investor	Wawancara dan Observasi & Studi Literatur
5.	Data Primer Kawasan Kota Lama Jakarta	Responden : Masyarakat, Investor	Wawancara dan Observasi Kawasan

Sumber : Hasil Kajian Literatur, 2002

4.7. Teknik Pengumpulan Data

Teknik pengumpulan data yang digunakan dalam penelitian ini adalah :

- 1). Studi literatur (penelusuran kepustakaan/dokumen resmi), yaitu pengambilan data sekunder dan data penunjang yang dibutuhkan dalam suatu penelitian, yang sudah tersedia di berbagai kepustakaan (termasuk artikel, jurnal, makalah/kertas kerja laporan

hasil penelitian , dll) serta dokumen resmi baik yang diterbitkan maupun yang tidak diterbitkan atau yang diterbitkan secara terbatas (Perda, laporan kegiatan/proyek, data statistik, dll). Melalui kegiatan ini sekaligus juga dimaksudkan untuk mendapatkan landasan teori yang relevan dengan permasalahan yang akan dikaji, serta untuk menghindari duplikasi dari penelitian-penelitian yang telah dilakukan sebelumnya, sehingga orisinalitas penelitian ini dapat dipertanggung jawabkan.

- 2). Dengan wawancara yang diajukan kepada responden, yaitu pengumpulan data dengan dilakukan wawancara yang menggunakan daftar pertanyaan yang telah disiapkan terlebih dahulu (Lampiran 1). Wawancara ini untuk menyerap data lisan langsung dari sumber pertama, yang akan dideskripsikan sebagai bahan kajian. Teknisnya tidak hanya wawancara saja kepada responden, namun juga dilakukan pengamatan pasif/observasi dan obrolan aktif dengan responden, yang mengacu pada daftar pertanyaan, sehingga mampu dideskripsikan secara alami, hal ini dilakukan untuk memperoleh data faktual dan aktual lapangan yang menyangkut kondisi eksisting dan aktivitas kawasan kota lama Semarang dan Jakarta sebagai data untuk analisisnya.
- 3). Observasi Lapangan, dilakukan untuk mendapatkan data penunjang mengenai fakta perkembangan aktivitas kawasan dan kondisi fisik lokasi/objek penelitian. Observasi lapangan ini merupakan sumber data utama yang dapat dilakukan dengan pencatatan tertulis ataupun melalui perekaman *video/audio tapes*, pengambilan foto/film.

4.8. Teknik Analisis Data

Menganalisis adalah proses penyelidikan dengan menguraikan masing-masing bagiannya. Sedangkan yang dimaksud dengan analisis adalah suatu kegiatan penyelidikan yang dilakukan untuk mengungkapkan suatu peristiwa untuk mengetahui penyebabnya

dan bagaimana hal tersebut dapat terjadi. Menurut *Moleong (1999)*, Analisis data adalah proses mengorganisasikan dan mengurutkan data ke dalam pola, kategori, dan satuan uraian dasar sehingga dapat ditemukan tema dan dapat dirumuskan hipotesis kerja seperti yang disarankan oleh data. Pengorganisasian dan pengolahan data tersebut bertujuan menemukan tema dan hipotesis kerja yang akhirnya diangkat menjadi teori substantif.

Dalam studi ini penelitian dilaksanakan dengan analisis secara kualitatif dengan metoda diskriptif kualitatif, untuk mengidentivikasi potensi dan masalah kawasan kota lama Semarang dan menemukan aktivitas yang menggerakkan kehidupan kawasan kota lama Jakarta serta perekomendasian aktivitas yang dapat sebagai penggerak dan menghidupkan kawasan kota lama Semarang. Data yang digunakan adalah data kualitatif yang bersifat naratif (dengan dilakukan pengolahan data sekunder yang diperkaya dengan data hasil observasi lapangan dan wawancara).

Data kualitatif merupakan sumber dari deskripsi yang luas dan berlandaskan kokoh serta memuat penjelasan tentang proses-proses yang terjadi dalam lingkup setempat dan dapat mengikuti dan memahami alur peristiwa secara kronologis, menilai sebab akibat serta lebih condong dapat membimbing untuk memperoleh penemuan-penemuan yang tidak terduga sebelumnya serta untuk membentuk kerangka teoritis yang baru (*Moleong;1999*). Data yang digunakan dibatasi pada program revitalisasi yang berkaitan dengan latar belakang sejarah, fisik bangunan dan kawasan, aktivitas dan fungsi ruang, intervensi Pemerintah Kota, dan peran serta investor dan masyarakatnya.

Untuk lebih jelasnya teknik analisis data tersebut dapat dilihat pada Tabel 4.3 pada halaman berikut ini :

TABEL 4.3.
TEKNIK ANALISIS DATA

No.	Sasaran	Metoda Penelitian	Data-data/ Variabel	Jenis Data	Bentuk Data	Sumber Data	Metoda Pengumpulan Data	Metoda & Teknik Analisis
1	Identifikasi Potensi dan Masalah Kawasan Kota Lama Semarang	Kualitatif	-Sejarah -Aktivitas Fungsi Ruang	Sekunder	- Buku - RDTRK - RTBL	Pemkot Semarang	Studi Literatur	Deskriptif Kualitatif
2	Menemukaenali Aktivitas Penggerak Kawasan Kota Lama Jakarta	<i>Quasi Experimental</i>	-Sejarah -Aktivitas/Fungsi Ruang -Kondisi bangunan -Peranserta	Primer	-Rekaman Wawancara -Foto-foto -Liflet	-Responden :Pemilik/Investor, masyarakat, Pemkot	-Wawancara -Observasi -Studi Literatur	Deskriptif Kualitatif
3	Analisis Aktivitas Penggerak kehidupan Kawasan Kota Lama Semarang	<i>Quasi Experimental</i>	-Sejarah -Aktivitas /Fungsi Ruang -Kondisi Bangunan -Peranserta	Sekunder & Primer	-RDTRK -RTBL -Tulisan -Rek. Wawancara -Foto-foto -Liflet	-Responden :Pemilik/Investor, masyarakat, Pemkot	-Studi Literatur -Observasi Lapangan	Deskriptif Kualitatif

Sumber : Hasil Analisis Penulis, 2002

BAB V

ANALISA PENGEMBANGAN AKTIVITAS KAWASAN KOTA LAMA SEMARANG

5.1. Potensi dan Permasalahan Kawasan Kota Lama Semarang

Kawasan Kota Lama Semarang merupakan kawasan yang menyimpan nilai sejarah tinggi dan sangat penting dalam pertumbuhan dan perkembangan awal kota Semarang, baik dari segi sosial, ekonomi, budayanya. Keberadaan latar belakang sejarah ini merupakan salah satu potensi yang dimiliki kawasan kota lama Semarang, selain itu potensi lain yang ada pada kawasan kota lama Semarang antara lain adalah : perencanaan kota (*urban design*) dan kekayaan bangunan berserta arsitekturnya (yang unik dan masih tersisanya ratusan bangunan kuno dengan berbagai ragam dan corak/gaya yang kurang optimal penggunaannya), lokasi yang strategis di pusat kota, aksesibilitas tinggi serta sudah tersedianya infrastruktur.

Tetapi karena pada perkembangannya saat ini kawasan kota lama Semarang mengalami kemunduran bahkan cenderung mati, maka perlu dilakukan upaya revitalisasi untuk menghidupkan kawasan kota tua tersebut dengan mengupayakan aktivitas/fungsi ruang baru yang sesuai dan dapat sebagai penggerak kehidupan kawasan kota lama tersebut. Seperti halnya yang disampaikan oleh *Budihardjo (1997)*, bahwa Kawasan Kuno adalah merupakan bayangan kota yang mempunyai nilai sejarah dan ekonomi yang tinggi, untuk pengembangan kota itu sendiri dan karena nilainya yang tinggi dan masih terpendam, maka dapat pula disebut dengan *the golden area* atau kawasan tambang emas. Kawasan beserta bangunan-bangunan kunonya merupakan suatu perwujudan bentuk nyata peninggalan yang menjadi bukti fisik kekayaan budaya bangsa dan untuk mempertahankan nilai emasnya, maka perlu dilakukan konservasi dan revitalisasi.

Dari uraian tersebut dapat disimpulkan bahwa kandungan sejarah kawasan kota lama Semarang adalah merupakan potensi yang dapat dikembangkan untuk menghidupkan kawasan kota lama tersebut dengan dilakukan konservasi dan revitalisasi. Adapun dilain pihak proses mundur dan matinya kawasan kota lama Semarang adalah antara lain akibat dari proses *involusi* akibat pergeseran *Central Bussiness District (CBD)* dari pusat kota lama ke pusat kota yang lain, hal ini telah menyebabkan terjadinya *residental* dan *bussiness flight* sehingga kota yang sebenarnya strategis untuk fungsi perekonomian dan *mixed-use* berangsur-angsur mengalami pergeseran fungsi/aktivitas (SK WKKD Semarang; 1998), fungsi ruang dan aktivitas yang berkembang berubah menjadi aktivitas pergudangan, bahkan sebagian bangunan dibiarkan kosong terbengkalai.

Akibat hal tersebut dengan sendirinya nilai sentralitas kawasan sebagai tempat usaha semakin memudar seiring dengan menurunnya *income* kawasan dan kegiatan bisnis (perdagangan dan jasa) sehingga kawasan tidak mampu lagi menyediakan dana untuk upaya perawatannya dan mulai muncul berbagai permasalahan lain (kekumuhan). Dan pada perkembangannya kemunduran kehidupan kawasan kota lama Semarang tersebut semakin tak terhindarkan dan banyak pemilik maupun investor sudah tidak berminat lagi merawat bangunan kuno yang ada karena terjadi *dis-economies* nilai properti yang ada (Konstruksi:1995).

Fenomena ini diikuti pula dengan munculnya lokasi-lokasi kekumuhan di kawasan Kota Lama yang memperburuk citra kawasan dan semakin terbengkalainya potensi *urban design* yang ada. Dalam SK WKKD Semarang No.640/295/98 tentang RTBL Kota Lama Semarang, juga disebutkan bahwa tuntutan untuk merevitalisasi

Kota Lama Semarang menjadi kebutuhan yang sangat mendesak, karena:

1. Nilai historis yang dimiliki kawasan kota lama merupakan *collective memory* bagi masyarakat.
2. *Landmark* kota berupa *historic district* sebagai potensi wisata budaya dan kekayaan arsitektur dan *urban design* yang unik.
3. Sebagai kawasan konservasi kota lama sangat memenuhi kriteria-kriteria: estetika, tipologi, morfologi peran sejarah, kelangkaan dan *superiority* dalam berbagai bentuk (seperti *urban artefact, building, interior, furniture, architectural detail, skyline, urban structure, konfigurasi solid-void, variasi urban fabric, street pattern, place dan open space*).
4. Lokasi yang strategis menyebabkan tingkat aksesibilitas yang tinggi sementara nilai properti Johar yang semakin mahal mulai merambah ke arah utara dan merusak kawasan kolonial (desakan magnet perekonomian Johar).
5. Pola jalan/infrastruktur yang perlu penanganan segera karena kondisi eksistingnya yang kurang mendukung perencanaan kawasan, walaupun pola yang ada sebenarnya sangat potensial untuk dikembangkan.

Menurut *Danisworo (1991)*, pengubahan tempat-tempat menarik tetap mengacu pada nilai kesejarahannya. Konservasi merupakan upaya preservasi, namun tetap memperhatikan dan memanfaatkan suatu tempat untuk menampung serta mewadahi kegiatan baru. Sedangkan revitalisasi adalah suatu metoda dari konservasi untuk menghidupkan kembali kawasan konservasi dengan melihat potensi-potensi yang ada dengan kemungkinan memfungsikan dengan aktivitas yang baru tanpa meninggalkan jiwa tempatnya (*spirit of place*). Pemikiran ini didasari pertimbangan bahwa area pelestarian tidak harus menjadi area yang mati. Kegiatan sosial, ekonomi,

dan budaya justru perlu dikembangkan dan ditingkatkan secara selektif dan bila ada bangunan baru maka harus dapat selaras/beradaptasi dengan bangunan kuno yang ada.

Salah satu upaya revitalisasi yang efektif adalah menerapkan pendekatan wisata/tourisme *Danisworo (1991)*. Model ini akan menciptakan faedah timbal balik antara kawasan dan pemakai, sehingga dapat berkembang (secara ekonomi) menjadi aset wisata budaya dan mampu menghidupkan kawasan. Dari teori tersebut dapat disimpulkan bahwa Kawasan Kota Lama Semarang dengan latar belakang sejarah dan keberadaan bangunan dan kawasan kunonya, merupakan potensi yang dapat dikembangkan baik secara sosial, budaya maupun secara ekonomi.

Selain itu juga menurut *Budihardjo (1997)*, menyebutkan bahwa untuk mencegah semakin merosotnya guna dan citra kawasan pusat kota lama yang bernilai sejarah tersebut, diperlukan upaya-upaya baru pengembangan aktivitas-aktivitas baru yang inovatif bersifat majemuk/campuran (*mixed-use*), sehingga dimungkinkan akan dapat menggerakkan kehidupan kawasannya. Dari teori ini terlihat bahwa kawasan Kota Lama sebagai potensi perlu dikembangkan dengan aktivitas-aktivitas baru yang inovatif bersifat majemuk/campuran (*mixed-use*), untuk dapat menggerakkan kehidupan kawasannya dalam hal ini kawasan kota lama Semarang. Dari uraian-uraian di atas dapat disimpulkan bahwa potensi kawasan kota lama Semarang antara lain adalah :

1. Kawasan Kota Lama Semarang merupakan kawasan kota tua/kuno yang mempunyai nilai sejarah tinggi dan unik.
2. Kawasan Kota Lama Semarang terletak pada lokasi yang strategis di pusat/tengah kota.
3. Kawasan Kota Lama Semarang memiliki infrastruktur dan aksesibilitas yang tinggi.

4. Pemerintah kota telah memiliki visi dan misi yang besar terhadap keberadaan kawasan kota lamanya.

Sedangkan permasalahan yang ada pada kawasan kota lama Semarang dapat disimpulkan antara lain adalah :

1. Menurunnya minat dan semakin kurang antusiasnya masyarakat/pemilik/investor terhadap keberadaan kawasan Kota Lama Semarang, sehingga aktivitas/kehidupan kawasan menjadi mati.
2. Bergesernya *Central Bussiness District (CBD)* ke pusat kota yang lain.
3. Munculnya lokasi-lokasi kekumuhan dalam kawasan kota lama Semarang.
4. Aktivitas dan fungsi ruang yang ada pada kawasan sebagian besar sebagai kantor dan gudang dan sebagian lainnya kosong tidak terawat, sehingga aktivitas kawasan tidak berkembang.

5.2. Analisa Kawasan Kota Lama

5.2.1. Analisa Kondisi Umum Kota Lama Semarang dan Kota Lama Jakarta

Sejarah perkembangan kawasan kota lama Semarang dan kawasan kota lama Jakarta memiliki kemiripan satu sama lainnya, kedua wilayah kawasan tua ini sama-sama merupakan peninggalan jaman kolonial Belanda dan sampai sekarang sebagian besar peninggalan-peninggalan tersebut masih dapat kita lihat, dan bangunan-bangunan beserta kawasan/lingkungannya tersebut merupakan saksi-saksi sejarah masa lalu perkembangan budaya dan kota serta sejarah perjuangan bangsa, oleh karena itu keberadaan bangunan dan kawasan/lingkungan yang menyimpan sejarah perkembangan kota dan budaya tersebut perlu untuk dilestarikan dan dikembangkan untuk dihidupkan kembali

aktivitasnya (*revitalisasi*), yang disesuaikan dengan karakter masyarakatnya, perkembangan jaman dan diterapkan tanpa merusak citra/jati diri kawasannya.

Kawasan kota lama ini dahulunya merupakan pusat pemerintahan, perdagangan dan permukiman, yang lambat laun akibat perkembangan kotanya pusat-pusat tersebut telah bergeser sesuai dengan pertumbuhan dan perkembangan jaman dan masyarakatnya. Akibatnya keberadaan kota lama ini akhirnya mengalami kemunduran, bahkan di kota lama Semarang bisa dikatakan mati.

Sedangkan pada perkembangannya akhir-akhir ini pada kawasan kota lama Jakarta yang pernah mengalami masa-masa suram, saat ini telah mengalami kemajuan dan terlihat mulai hidup kembali aktivitas/kehidupan kawasannya, hal ini disebabkan oleh karena Pemda DKI Jakarta telah mengembangkan aktivitasnya dan mendapat dukungan dari para investor dan masyarakatnya, sedangkan yang terjadi pada kawasan kota lama Semarang yang saat ini masih tampak suram dan ada kecenderungan menjadi kota mati, karena masih kurang mendapat tanggapan positif dari masyarakat dan investor serta masih belum tertangani secara maksimal revitalisasinya.

Oleh karena itu untuk pengembangan aktivitas kawasan kota lama Semarang sehingga dapat menjadi tumbuh, bergerak dan hidup kembali, salah satu cara untuk mengembangkan aktivitas pada kawasan kota lama Semarang tersebut perlu melakukan pengamatan perkembangan kawasan serta strategi pengembangan aktivitas kawasan yang telah dilakukan dan berhasil dikembangkan pada kawasan kota lama Jakarta (yang saat ini telah berhasil mengembangkan kawasan kota tuanya), untuk coba disesuaikan dengan karakter dan sosial ekonomi masyarakatnya untuk kemudian diterapkan pada kawasan kota lama Semarang.

5.2.2. Analisa Perkembangan Aktivitas Kawasan Kota Lama Jakarta

5.2.2.1. Sejarah Kawasan Kota Lama Jakarta

Kawasan Kota Lama Jakarta atau yang dikenal dengan "*Kota Batavia Lama*" wilayahnya tidak terlalu luas. Dahulu kota tua ini dikelilingi oleh tembok dan parit. Wilayahnya tidak terlalu luas, lokasinya kurang lebih terletak dari daerah sekitar Menara Syahbandar di Pasar Ikan sampai Jl Asemka – Jl. Jembatan Baru (sekarang). Rencana kota Batavia ini dirancang oleh Simon Stevin atas permintaan dewan pemerintahan VOC di Belanda (1618). Dan dalam benak JP Coen, Batavia ini dahulunya ingin dijadikan suatu ibukota kerajaan perdagangan raksasa dari Tanjung Harapan sampai Jepang dengan orang Belanda yang memonopolinya. Adapun pusat kotanya adalah bekas Balai Kota Batavia, kini digunakan sebagai Museum Sejarah. Bangunan bertingkat dua yang menjadi pusat kota lama itu diselesaikan pada tahun 1712. Namun dua tahun sebelumnya telah diresmikan oleh Gubernur Jenderal Abraham van Riebeeck (1653-1713). Tentang bangunan itu sendiri sebetulnya merupakan Balaikota kedua dari Balaikota pertama yang lebih kecil serta sederhana dan didirikan pada 1620 serta hanya bertahan selama beberapa tahun.

Pada awalnya kegiatan-kegiatan di dalam Balaikota selain mengurus masalah pemerintahan juga mengurus masalah perkawinan, peradilan dan perdagangan sehingga dahulu masyarakat mengenalnya sebagai "*Gedung Bicara*". Kemudian, Balaikota ini juga menjadi penjara yang sangat menyeramkan di samping juga digunakan sebagai pusat milisi atau *schutterij* dari tahun 1620 sampai 1815. Komandannya adalah ketua Dewan Kotapraja. Milisi terdiri dari juru tulis dan warga kota Belanda lain, orang *Mardijker* dan kompi-kompi pribumi dari suku yang berbeda. Terdapat antara lain, milisi orang Jawa, orang Bugis, orang Melayu dan orang Bali. Pos komando milisi itu ada di dalam

Balaikota, dan lapangan. yang terdapat di muka bangunan tersebut digunakan sebagai tempat latihan.

Pada bulan Agustus 1816 Balaikota menjadi tempat peristiwa bersejarah: Sir John Fendall mengembalikan Hindia kepada Belanda, sehingga berakhirilah pemerintahan sementara Inggris (1811-1816). Dan pada tahun 1925 gedung Balaikota ini menjadi kantor pemerintahan Propinsi Jawa Barat sampai Perang Dunia II. Pemerintah kotapraja Batavia pindah ke tempatnya sekarang di Medan Merdeka Selatan di samping gedung bertingkat Pemerintah DKI Jakarta sekarang. Seusai Perang Dunia II, gedung Balai Kota itu dipakai sebagai markas tentara (Kodim 0503). Dan sewaktu Ali Sadikin menjadi gubernur, gedung ini dipugar dengan sangat baik, dan sejak tahun 1974 bangunan tersebut difungsikan menjadi Museum Sejarah Jakarta sampai sekarang.

Sementara itu, bentuk kota Batavia awalnya direncanakan sesuai dengan kebiasaan Belanda, dengan jalan-jalan lurus dan dilengkapi dengan parit-parit. Pengembangan kota ini pun tidak surut walaupun pada tahun 1627 dan 1629 kota Batavia dikurung tentara Mataram. Sepeninggal JP Coen (1629), perkembangan kota makin pesat di bawah Gubernur Jendral Jacques Specx. Kali Besar yang semula berkelok diluruskan menjadi parit terurus dan lurus menerobos kota. Kastil atau benteng yang adalah tempat kediaman dan kantor pejabat tinggi pemerintah VOC di keempat kubunya ditempatkan meriam serta tentara untuk menjaga kediaman pejabat tinggi itu serta barang-barang berharga yang tersimpan di balik tembok kuatnya. Di seberang kali Besar dan kubangan yang menjorok ke barat laut, didirikan Bastion Culemborg untuk mengamankan pelabuhan. *Bastion* atau kubu ini sekarang masih ada.

Pada tahun 1839 Menara Syahbandar didirikan di dalamnya. Di belakang tembok kota, yang mulai berdiri dari *Culemborg* lalu mengelilingi seluruh kota sampai tahun

1809, dan juga dibangun berbagai gudang di tepi barat (pertengahan abad ke-17). Gudang-gudang ini dipakai untuk menyimpan barang dagangan seperti pala, lada serta kemudian kopi serta teh. Sebagian besar gudang ini sekarang telah direvitalisasikan dan direfungsikan dan digunakan sebagai museum yaitu Museum Bahari. Saat ini kawasan kota lama Jakarta telah mulai berkembang kehidupan kotanya seiring dengan pertumbuhan kota metropolitan Jakarta beserta pertumbuhan sosial ekonomi dan budaya masyarakatnya yang cukup meningkat tajam. (Bappeda DKI;2001).

Dari uraian di atas terlihat bahwa fakta histori kawasan Kota Lama Jakarta atau yang terkenal dengan sebutan "*Old Batavia*" sampai saat ini masih meninggalkan banyak peninggalan sejarah berupa bangunan-bangunan dan kawasan kunonya (*urban design* dan arsitekturnya). Bangunan-bangunan kuno dan lingkungannya tersebut dahulu banyak juga yang merupakan lokasi-lokasi bagi peristiwa-peristiwa bersejarah yang penting, oleh karena itu perlu dilestarikan dan direvitalisasikan kembali, sehingga dapat tercipta suatu ikatan simbolis antara peristiwa yang terjadi dahulu dan sekarang, sehingga dapat dinikmati pula hingga anak cucu kita nantinya.

Dan dari hasil penelitian di kawasan kota lama Jakarta didapatkan hasil bahwa kawasan kota lama adalah merupakan asset sejarah, dan hal ini menyebabkan salah satu alasan orang mau datang karena tertarik dengan keunikan bangunan dan kawasannya , dan ingin menikmati suasana yang lain (suasana kota tua yang unik atau suasana tempo dulu) selain juga karena adanya aktivitas baru yang bisa dinikmati, sehingga saat ini terlihat bahwa kawasan kota lama Jakarta telah menjadi kawasan kota tua yang mulai hidup dan berkembang kembali. Kesimpulan ini didapatkan dari beberapa responden, yaitu seperti yang disampaikan oleh salah satu responden yaitu Bapak *Harry*, seorang pengunjung Café Batavia dengan latar belakang seorang pengusaha di Jakarta, yang

mengatakan bahwa : “Café ini atau katakanlah kawasan kota lama Jakarta ini adalah kawasan yang unik dan secara ekonomi menurut saya sangat potensial untuk beberapa aktivitas/fungsi baru, karena kawasan ini banyak terdapat bangunan kunonya yang menyimpan nilai sejarah yang tinggi, dan saat ini kami dapat merasakan seolah-olah berada di masa tempo dulu, dan hal-hal inilah yang menyebabkan saya atau orang-orang senang untuk datang kesini dan menikmati kota kuno ini, sambil bersantai menghilangkan kepenatan/*refreshing* setelah seharian bekerja, bahkan tidak jarang pula kami datang kesini untuk menjamu rekan bisnis dikawasan ini untuk memperlancar dan memajukan usaha kami”. Hal senada juga disampaikan oleh responden yang lain yaitu Ibu *Indah*, seorang pegawai Bank yang kebetulan kantornya berada dilingkungan kawasan kota lama Jakarta :”Kawasan kota lama merupakan kawasan yang spesifik dan unik, karena masih banyak bangunan kunonya serta mempunyai nilai sejarah yang masih sangat kental, dan sekarang terlihat mulai banyak orang ingin menikmati suasana tempo dulu, dan mengenang kejayaan sebuah kota lama dan saya rasa ya disinilah tempatnya, jadi menurut saya kawasan kota tua memang merupakan asset sejarah dan sangat potensial untuk dikembangkan dengan beberapa aktivitas dan fungsi baru yang sesuai bisa saling mendukung dan menghidupkan kawasan tersebut ”. Demikian juga seperti yang disampaikan Bapak *Arief Rachman*, manajer operasi Café Batavia. Manajer muda ini mengatakan bahwa café Batavia merupakan bagian kecil tempat aktivitas di kawasan kota tua Batavia ini yang memanfaatkan salah satu bangunan kuno yang ada beserta kawasannya yang menyimpan nilai sejarah. Dan dampaknya bagi kami luar biasa sekali, karena dengan memanfaatkan asset kota tua ini dengan suasana kuno yang unik dan antik yang kami kedepankan, sampai saat ini omset kami cukup baik atau secara ekonomi sangat membantu usaha kami, hal ini saya kira juga didukung oleh berkembangnya sosial

ekonomi masyarakat Jakarta yang mulai meningkat dan perkembangan masyarakatnya yang mulai membutuhkan tempat hiburan/*refreshing* seperti *café* antik kita ini. Dengan demikian kami sangat yakin bahwa kawasan kota lama beserta bangunannya apabila kita kelola secara lebih profesional dan didukung oleh kebijakan Pemda, maka akan dapat semakin menghidupkan suasana kawasan dan meningkatkan perekonomian kotanya.

Hal senada juga disampaikan oleh Bapak *Syahrial Amir* yang juga seorang manajer *café* Museum, mengatakan bahwa bangunan *café* museum ini merupakan bagian dari bangunan museum Fatahillah. Ide awal dari *café* ini adalah untuk mendukung kegiatan para turis, baik turis manca negara maupun turis domestik/lokal untuk memberi tempat aktivitas melepas lelah sambil menikmati minuman dan hidangan ringan yang ada, bahkan yang disajikan ada pula yang merupakan makanan dan minuman khas tempo dulu sambil menikmati suasana bangunan dan kota lama. Dan ternyata omsetnya sampai saat ini cukup baik perkembangannya, walaupun belum bisa dikatakan untung. Nah menurut pendapat kami suatu usaha yang berlandaskan atas sejarah kota dan berada dikawasan yang kuno pula, apabila ditangani dengan baik maka sudah dapat dipastikan akan menguntungkan secara ekonomi. Seperti usaha yang tengah kami geluti sekarang ini, kami sebenarnya yang utama adalah menjual suasana dan kebetulan kondisi sosial ekonomi masyarakat Jakarta sudah cukup bagus saat ini, hal ini juga ditunjang dari masyarakatnya mulai terbiasa dengan menikmati suasana *café* antik. Hal itulah yang kami rasakan saat ini, walaupun perkembangannya agak lambat tapi pasti suatu saat akan sangat menguntungkan dan kami yakin kawasan kota lama Jakarta akan dapat semakin hidup lagi.

Demikian pula seperti yang disampaikan Bapak Rudy G (*pengelola hotel*) dan Bapak Djumaryo (*masyarakat/pejalan kaki*), mereka pada dasarnya menyampaikan

bangga karena memiliki kota tua yang mempunyai latar belakang bersejarah dan yakin aset tersebut dapat dikembangkan dan sangat *profitable*. Dan ini terbukti dengan aset tersebut usaha kami dapat ikut berkembang karena semakin banyaknya masyarakat dan turis yang datang untuk menikmati dan peduli dengan sejarah kota lama Jakarta, sehingga kawasan ini menjadi hidup dan berkembang kembali.

Apabila kita perhatikan hal-hal tersebut diatas, apabila kita kaitkan dengan teori/konsep yang ada, maka sesuai dengan yang disampaikan bapak *Danisworo (1991)*, bahwa kawasan yang dikonservasi akan menampilkan makna dari sisi sejarah, budaya, tradisi, keindahan, sosial dan ekonomi. Semua ini akan terlihat maknanya pada masa lampau, kepentingan saat ini serta kelangsungannya pada masa yang akan datang. Dan bangunan bersejarah merupakan aset yang dapat dikembangkan untuk meningkatkan perekonomian. Sedangkan menurut *Budihardjo (1997)*, Histori kawasan Kota Lama merupakan aset dan perlu untuk dikembangkan aktivitasnya dengan menyuntikkan fungsi-fungsi baru yang menguntungkan dari segi ekonomi. Demikian juga seperti yang disampaikan *Widjayanti (1997)*, yang menyatakan bahwa kawasan kota lama dengan historinya sangat *profitable*, dapat dikembangkan antara lain dengan cara alih guna/*adaptive use*, hal ini telah terbukti pada beberapa kota/negara. Konsep senada juga disampaikan oleh *Miarsono (1997)* dan *Soesilo (1997)*, pada dasarnya mereka berdua ini juga menyampaikan bahwa keberadaan kota lama dengan sejarah/historinya perlu dikonservasi dan sangat memungkinkan untuk dapat berkembang.

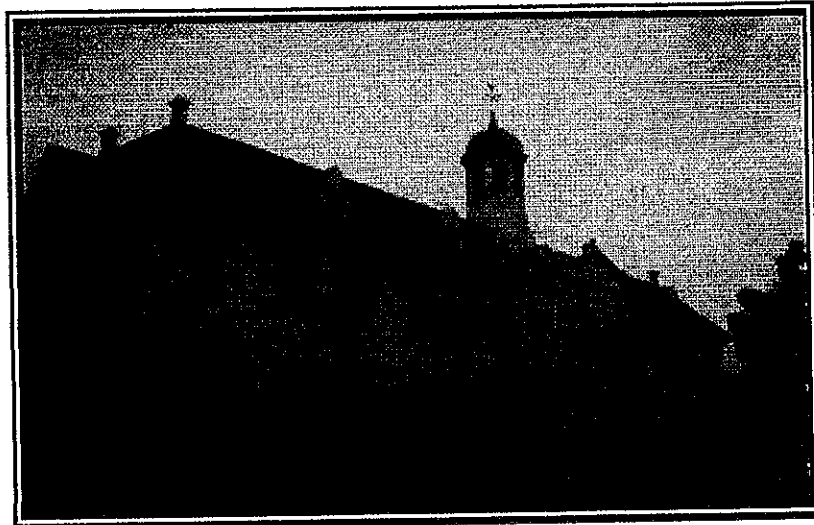
Dari hasil penelitian juga dapat disimpulkan bahwa, masyarakat/investor menyadari bahwa sejarah kawasan kota lama beserta bangunan dan kawasannya adalah aset yang perlu dipertahankan (*konservasi*) untuk dihidupkan kembali (*revitalisasi*) dan keberadaannya sangat *profitable*. Sedangkan dari teori dan konsep yang ada juga dapat

disimpulkan bahwa sejarah kota lama adalah merupakan salah satu aset yang harus dikonservasi dan sangat memungkinkan untuk direvitalisasikan dan sangat *profitable*. Dari kajian analisis tersebut, maka dapat disimpulkan bahwa kawasan kota lama Jakarta dengan mempertahankan dan mengembangkan sejarahnya terbukti telah mampu dapat menggerakkan dan menghidupkan kawasan kota lamanya.

5.2.2.2. Kondisi Bangunan

Kawasan kota lama Jakarta atau kawasan kota lama Fatahillah, awalnya adalah merupakan perluasan perencanaan dari pelabuhan Sunda Kelapa, yang terletak kira-kira 500 meter ke arah selatan dari pelabuhan Sunda Kelapa. Di lokasi tersebut terdapat sebuah bangunan Balaikota yang besar dan dilengkapi dengan taman/plataran yang luas dan megah, dan dikenal dengan nama Taman Fatahillah.

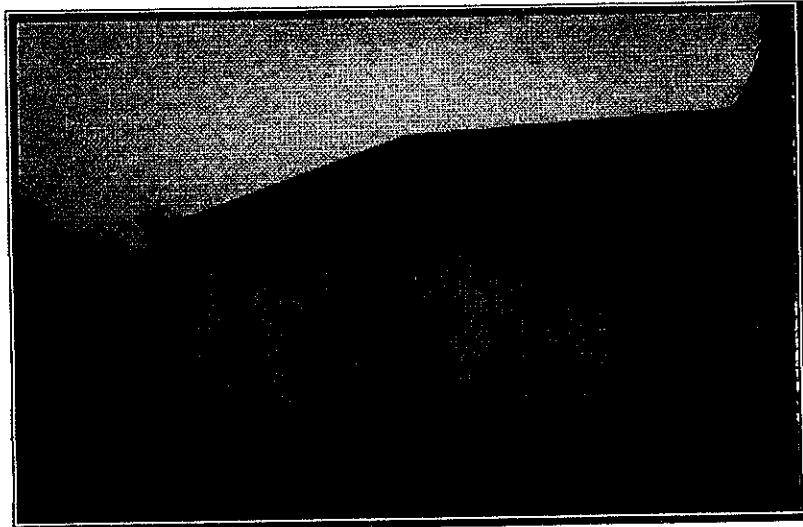
Taman ini digunakan untuk berbagai aktivitas kota sampai sekarang, sedangkan bangunan Balaikotanya sekarang digunakan sebagai Museum, yang dinamakan Museum Jakarta. Kawasan Fatahillah ini merupakan salah satu bagian dari pembangunan kota Jakarta secara keseluruhan, yang berlangsung beratus-ratus tahun lalu. Keberadaan kondisi bangunan dan lingkungan kawasannya saat ini bisa dikatakan cukup terawat, walaupun sebenarnya ada beberapa bangunan yang dirawat seadanya atau kurang terawat dan tidak terawat sama sekali, tetapi pada perkembangannya sekarang sudah mulai banyak juga pemilik/investor yang mulai merawat bangunan kuno dan merefungsikan bangunan-bangunan tersebut dengan aktivitas-aktivitas yang baru, tanpa merusak citra kawasannya. Untuk lebih jelasnya, tentang kondisi bangunan-bangunan kuno dan lingkungan tersebut dapat kita lihat pada Gambar beserta keterangannya berikut ini :



Sumber : Survei Lapangan, 2002

GAMBAR 5.1. FOTO MUSEUM SEJARAH JAKARTA

Museum Sejarah Jakarta ini adalah sebuah museum yang menggelarkan sejarah perkembangan kota Jakarta, baik peristiwa maupun masyarakatnya, dari masa prasejarah sampai sekarang. Keberadaan Museum ini memanfaatkan sebuah bangunan cagar budaya yang dahulunya merupakan Balaikota Batavia atau disebut "*Stadhuis*" (jaman Belanda). Bangunan tua yang didirikan pada tahun 1707 ini terletak di depan sebuah taman/plaza yang dahulunya merupakan Taman Balaikota atau "*Stadhuissplein*" dan sekarang terkenal dengan nama Taman Fatahillah. Museum Fatahillah ini diresmikan penggunaanya pada tanggal 30 Maret 1974 dan sejak inilah lingkungan Taman Fatahillah dinyatakan sebagai Cagar Budaya dan telah dilakukan pemugaran seluruhnya. Upaya-upaya ini merupakan awal pembangunan kawasan bersejarah Jakarta Kota yang dilaksanakan oleh Pemerintah DKI Jakarta. Kondisi bangunan dan lingkungannya sekarang ini tergolong cukup terawat dengan baik dan aktivitasnya cukup ramai dan berkembang, jadi keberadaannya ini telah dapat memberi warna dan menggerakkan kehidupan (memvitalkan) kawasan Kota Lama Jakarta.



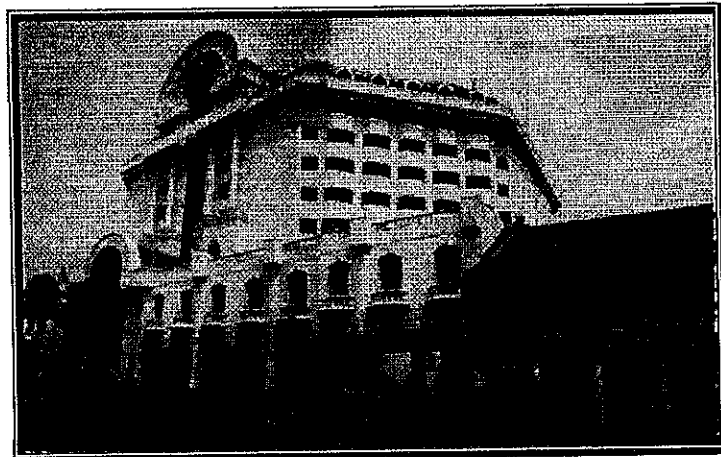
Sumber : Survei Lapangan, 2002

GAMBAR 5.2. FOTO CAFÉ MUSEUM

Bangunan Café Museum ini adalah sebenarnya merupakan bangunan serambi dari bangunan Museum Sejarah Jakarta yang dahulunya merupakan serambi bekas bangunan *Stadhuis* (balaikota) yang didirikan pada tahun 1710 dan digunakan sebagai Balaikota Batavia sampai akhir abad ke-19. Jadi bangunan café ini fisiknya merupakan satu kesatuan dengan bangunan utamanya. Café ini terletak di sebelah Timur dari pintu utama Museum Sejarah atau yang terkenal juga dengan nama Museum Fatahillah Jakarta. Keberadaan Café Museum ini merupakan salah satu sarana atau pelengkap dari Museum Sejarah itu sendiri, untuk melayani para wisatawan maupun pengunjung lainnya.

Awal didirikannya cafe ini adalah dari ide yang ingin memanfaatkan keberadaan gedung tua yang berarsitektur kolonial ini, dan dalam pelaksanaannya kondisi eksterior bangunannya tidak dirubah sama sekali karena bangunan ini merupakan bangunan yang dilindungi dan memiliki nilai sejarah yang tinggi, sedangkan interiornya untuk fisik utamanya tidak dirubah hanya pembagian/komposisi ruangnya yang disesuaikan dengan kebutuhan karena digunakan untuk fungsi kegiatan/aktivitas yang baru, perubahan tersebut walaupun dengan disain baru tetapi tetap disesuaikan dan dilengkapi dengan

pernik-pernik yang mengingatkan kita pada masa tempo dulu/kolonial. Bangunan yang menyatu dengan museum ini memiliki beberapa ruangan seperti lobi, *lounge* area, area *café*, bar, VIP room, dan dapur umum. Untuk menghangatkan suasana tempo dulu, hampir semua dinding ruangan dipenuhi foto yang menggambarkan masa kejayaan kota lama pada masa yang lalu. Kondisi bangunannya terlihat cukup terawat dengan baik hal ini dapat kita amati secara fisik dari luar dan apabila kita memasuki ke dalam ruangan *café* tersebut maka akan terlihat kondisi bangunannya luar biasa sekali, sehingga benar-benar terlihat bahwa bangunan ini terawat dengan baik.



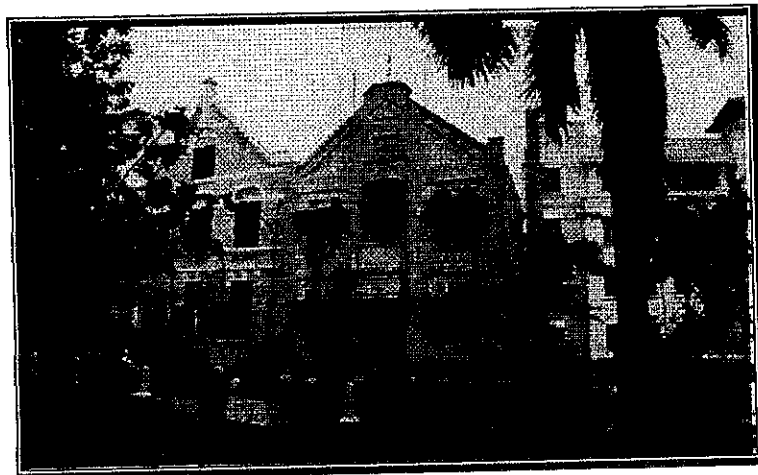
Sumber : *Survai Lapangan*, 2002

GAMBAR 5.3. FOTO HOTEL OMNI BATAVIA

Dengan biaya lebih dari 100 miliar rupiah, sebuah hotel megah Omni Batavia, bergaya tempo dulu, telah berhasil menghidupkan kembali suasana sebuah sudut kota tua Jakarta. (Djumaryo; 1996). Hotel ini terletak di tepi kali ciliwung yang pada jaman VOC Belanda, bangunan lamanya merupakan bekas gudang rempah-rempah. Gudang tersebut dahulunya dapat disandari kapal-kapal dagang pengangkut rempah-rempah dari seluruh pelosok nusantara, untuk selanjutnya diangkut ke Eropa. Kondisi bangunannya cukup baik dan megah, dan kehadiran bangunan hotel ini walaupun tergolong bangunan baru

dengan menggunakan *site* di kawasan kota lama Jakarta, disain dan keberadaanya mampu beradaptasi dengan lingkungannya. Dan dengan keberadaan bangunan ini terbukti lingkungan kawasan kota Lama Jakarta ini menjadi hidup kembali.

Hal ini juga tidak terlepas dari kemampuan dan kemauan pihak investor untuk merawat dan digunakan mengembangkan usahanya secara konsisten dan sungguh-sungguh tanpa merusak citra dan karakter kawasannya. Sehingga terlihat bangunan dan kawasan dilingkungannya terlihat cukup terawat dengan baik, dan terlihat dengan aktivitas barunya mulai mampu menggerakkan dan menghidupkan kawasannya.



Sumber : Survei Lapangan, 2002

GAMBAR 5.4. FOTO MUSEUM WAYANG, KANTOR dan BANK

Pada gambar diatas terlihat bahwa kondisi bangunan yang digunakan sebagai Museum Wayang, Kantor disebelahnya, terlihat cukup terawat dengan baik, demikian juga dengan bangunan gedung Bank di sampingnya yang merupakan bangunan yang relatif baru tetapi tetap mampu beradaptasi dengan bangunan disekitar dan lingkungannya.



Sumber : Survei Lapangan, 2002

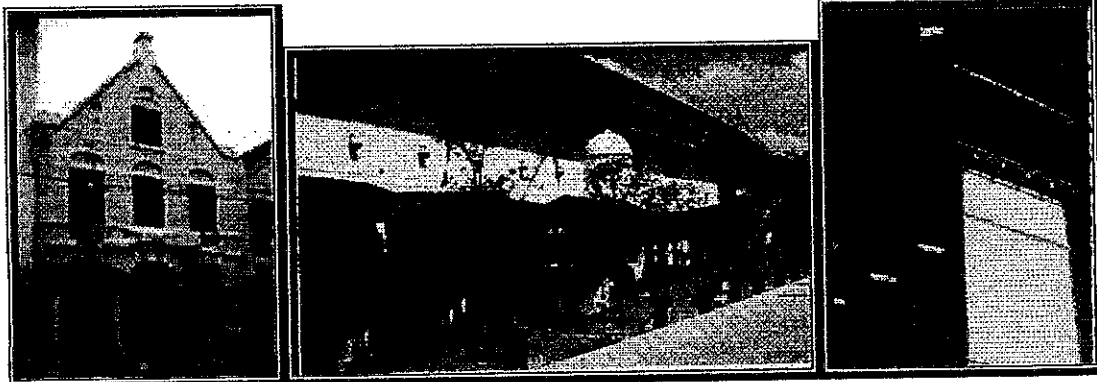
GAMBAR 5.5. FOTO MUSEUM SENI RUPA

Museum Seni Rupa dan Keramik ini yang sering juga disebut sebagai Balai Seni Rupa ini dahulunya merupakan kantor Raad van Justitie atau Dewan Kehakiman Belanda. Gedung bergaya klasik ini dibangun antara tahun 1866 sampai 1870 dan digunakan sebagai kantor Pengadilan, yang dipindahkan dari Balai Kota ke bangunan ini.

Antara tahun 1942 – 1967 gedung ini digunakan sebagai markas militer oleh Belanda dan kemudian diteruskan oleh militer Indonesia. Pada tahun 1967 Bangunan ini digunakan sebagai Kantor Wali Kota Jakarta Barat dan selanjutnya digunakan sebagai Kantor Dinas Museum dan Sejarah DKI Jakarta sejak tahun 1974. Dan mulai tahun 1976 diresmikan sebagai Balai Seni Rupa ini digunakan sebagai Museum Seni Rupa dan Keramik yang terkenal dari berbagai masa dan lingkungan serta terdapat pula lukisan-lukisan Raden Saleh, Basuki Abdullah dan Affandi.

Kondisai bangunan Museum ini cukup terawat dengan baik dan keberadaannya ikut menghidupkan suasana kota lama Jakarta

GAMBAR 5.6.
FOTO MUSEUM dan MENARA



Sumber : Survei Lapangan, 2002

Gb. 5.6.a
MUSEUM WAYANG

Gb. 5.6.b
MUSEUM BAHARI

Gb. 5.6.c
MENARA SYAHBANDAR

Gambar 5.6.a adalah merupakan foto tampak muka dari Museum Wayang, gedung ini berpenampilan sangat artistik walaupun telah beberapa kali mengalami perombakan. Bangunan ini pertama kali dibangun pada tahun 1640 sebagai gereja dengan nama *de Oude Holandsche Kerk*. Pada tahun 1732 diperbaiki dan namanya menjadi *de Nieuw Holandesche Kerk*. Pada tahun 1939 bangunan ini dialih fungsikan dan dijadikan sebuah museum dengan nama *Oude Bataviasche Museum*. Dan pada akhirnya tahun 1975 bangunan ini diresmikan oleh gubernur DKI waktu itu Bapak Ali Sadikin sebagai Museum Wayang, dan untuk mendukung keberadaannya di museum ini secara periodik diadakan pagelaran wayang dan atraksi pembuatan wayang. Kondisi bangunan Museum Wayang ini cukup terawat dengan baik.

Dan pada Gambar 5.6.b yang terlihat pada foto diatas tersebut adalah merupakan bangunan Museum Bahari, bangunan ini didirikan pada tahun 1652 dan telah mengalami beberapa kali perubahan. Bangunan ini pertama kali berfungsi sebagai gudang rempah-rempah, seperti lada, teh, kopi dan pakaian. Gudang ini disebut "*Westzijdsch Pakhuizen*" atau "Gudang di tepi Barat", dan bagian museum yang paling utara, dibangun antara

tahun 1663 – 1669 oleh *Jacques de Bolland*. Tembok kota yang terdapat di depan museum Bahari yang menuju ke arah *Zeeburg* dan lebih jauh ke Barat merupakan satu-satunya bangunan yang masih tersisa dari tembok yang pernah mengelilingi seluruh Batavia selama abad ke 17 sampai ke 18.

Dari segi arsitektural museum ini merupakan suatu bangunan tua berarsitektur khas Belanda, dan untuk menjaga kelestarian gedung, seluruh kompleks ini telah direkonstruksi dan dipugar oleh Dinas Museum dan Sejarah DKI. Bangunan ini diresmikan sebagai Museum Bahari pada tanggal 7 juli 1977 oleh Gubernur DKI Jakarta Ali Sadikin. Dan kondisi bangunannya saat ini tergolong sangat terawat dengan baik. Sedangkan yang terlihat pada gambar 5.6.c adalah merupakan foto dari bangunan Menara Syahbandar, yang dalam bahasa Belanda disebut *Uitkijk*.

Bangunan menara ini dibangun pada tahun 1839 dan difungsikan untuk mengganti tiang bendera yang lama yang terletak di Galangan Kapal. Dari menara ini dahulu kapal-kapal yang akan berlabuh diamati dan diberi tanda-tanda, dari fungsinya semula sebagai menara pengawas, kemudian bangunan ini digunakan sebagai Pos Meteorologi. Menara Syahbandar ini didirikan di kubu pertahanan yang merupakan bagian dari tembok kota Batavia. Kubu yang disebut *Culemborg* ini dibangun diatas batu karang pada tahun 1645.

Keberadaan bangunan ini sekarang masih terlihat baik dan cukup terawat, walaupun posisinya saat ini terlihat miring.



Sumber : Survei Lapangan, 2002

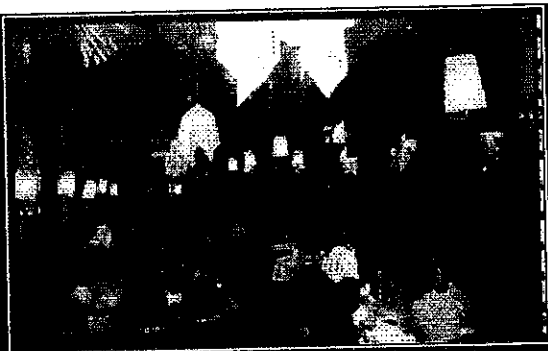
**GAMBAR 5.7.
FOTO CAFÉ BATAVIA**

Foto yang ada disebelah ini merupakan gambar dari sebuah café , yang terkenal dengan nama Café Batavia, letak café ini bersebrangan dengan Museum Sejarah Jakarta atau Museum Fatahillah. Café ala Eropa ini berasal dari bangunan bersejarah yang berdiri tahun 1850-an. Setelah bangunan Balaikota Batavia (sekarang jadi Museum Sejarah Jakarta) bangunan ini merupakan bangunan tertua kedua di *Stadhuisplein*



Sumber : Survei Lapangan, 2002

Gb. 5.7.a
Exterior Café Batavia



Gb. 5.7.b
Interior Café Batavia

Dalam perjalanan waktunya bangunan ini pernah digunakan sebagai rumah, toko, gudang, kantor dan aktivitas lainnya seperti *coffe shop* dan *art gallery*. Dan pada

tahun 1992-1993 bangunan ini kembali dilakukan restorasi dan dengan metoda pemugaran *adaptive re-use* bangunan ini dijadikan *café* dan *restaurant* dengan nama “café Batavia”. Struktur bangunan tua ini telah disesuaikan dengan fungsinya sebagai café, yaitu struktur yang berpotensi menampung orang banyak.

Secara umum kondisi dari bangunan café Batavia ini cukup terawat dengan baik dan kehadirannya telah berhasil menciptakan suasana vitalitas yang hidup di lingkungan Plaza Fatahillah di pusat kota lama Jakarta.



Sumber : *Survai Lapangan*, 2002

GAMBAR 5.8. FOTO LINGKUNGAN PLAZA FATAHILLAH

Dalam foto diatas terlihat suatu plataran yang dahulunya dikenal sebagai suatu Taman Balaikota atau “*Stadhuis*” kota Batavia dan sekarang dikenal sebagai Plaza/ Taman Fatahillah. Sejak tahun 1974 lingkungan Taman Fatahillah ini telah dinyatakan sebagai cagar budaya dan telah pula dilakukan pemugaran seluruhnya. Selain gambar foto taman/plasa Fahillah, di sampingnya terpampang pula suatu gambar plataran dengan meriam perunggu tua, yang terkenal dengan nama Meriam Si Jagur yang terletak diantara bangunan kantor Pos dan Gedung Asuransi Jasa Indonesia, saat ini pelataran tersebut digunakan sebagai kawasan Pedagang Kaki Lima (PKL).

Kondisi taman Fatahillah dan kawasan PKL yang ada terlihat cukup terawat dengan baik, dan setiap hari cukup ramai dikunjungi masyarakat/pengunjung, sehingga suasana di taman ini terlihat hidup.



Sumber : Survei Lapangan, 2002

GAMBAR 5.9.
FOTO PLAZA FATAHILLAH DENGAN LATAR BELAKANG
KANTOR POS DAN PKL

Pada gambar di atas ini terlihat Plaza Fatahillah atau dulu pada jaman kolonial Belanda terkenal dengan nama "*Stadhuisplein*", kondisinya sekarang terlihat cukup terawat dengan penutup pelataran yang terbuat dari *paving block* yang tertata dengan rapi dengan pola-pola yang artistik pula. Dan pada pelataran yang luas ini telah sering pula digunakan sebagai tempat untuk diadakannya acara-acara hiburan, pesta rakyat dan aktivitas umum lainnya bagi masyarakat Jakarta.



Sumber : Survei Lapangan, 2002

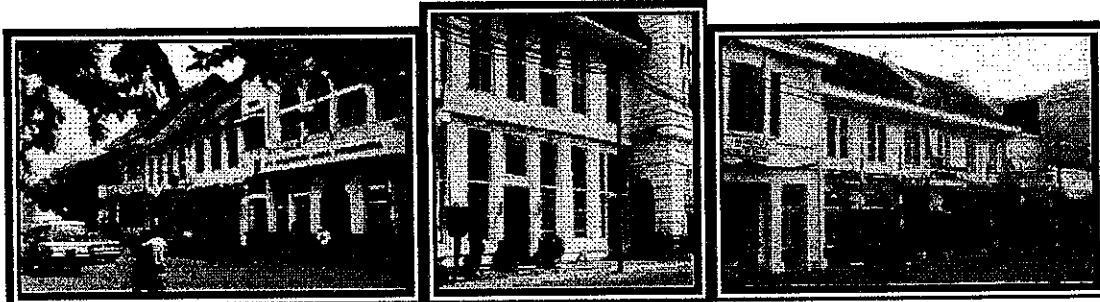
**GAMBAR 5.10.
FOTO BANGUNAN MERAH**

Bangunan Merah yang terlihat pada foto di atas ini dahulu terkenal dengan nama Toko Merah dan sekarang terletak di jalan Kali Besar Barat. Bangunan ini sekarang digunakan sebagai Kantor PT. Dharma Niaga. Nama toko merah yang melekat di bangunan ini adalah dari kusen jendela, dan pintu yang di cat warna merah tua dengan sedikit cat emas. Batu bata merah baru ditambahkan pada pemugaran rumah ini pada tahun 1923. Kondisi bangunan ini saat ini dalam kondisi yang cukup terawat dengan baik.



Sumber : Survei Lapangan, 2002

**GAMBAR 5.11.
FOTO BANGUNAN KOTA LAMA JAKARTA**



Sumber : Survei Lapangan, 2002

GAMBAR 5.12.
FOTO BANGUNAN KOTA LAMA JAKARTA

Dari gambar 5.11. & 5.12. tersebut terlihat bahwa masih banyak bangunan kuno di kawasan kota lama Jakarta, yang umumnya digunakan sebagai kantor dan gudang. Dan pada umumnya kondisi bangunannya tergolong cukup terawat.

5.2.2.3. Peran Serta Pemerintah, Investor, dan Masyarakat

Konservasi dan revitalisasi mengandung arti perlindungan sumber daya dan pengembangan sumber daya baik berupa lahan, bangunan kuno/bersejarah, sebagai upaya pelestarian kawasan perkotaan. Dengan meningkatkan komersialisme tanpa merusak citra/jatidiri suatu kawasan dan bangunan tuanya yang mengandung nilai sejarah tinggi maka revitalisasi menjadi unsur yang penting dalam menghidupkannya. Telah banyak kota-kota yang telah berusaha untuk melestarikan dan memvitalkan kawasan/ bangunan kunonya untuk memacu pertumbuhan ekonomi kotanya selain untuk melestarikan budaya kotanya. Dan seperti kita ketahui bahwa tindakan memelihara, menjaga dan mengembangkan suatu kawasan peninggalan masa lalu merupakan salah satu penghargaan terhadap masa lalu dan juga merupakan suatu tanggung jawab untuk menyampaikan warisan masa lalu kepada generasi yang akan datang.

Dalam usaha untuk mengkonservasi dan merevitalisasikan kawasan kota lama yang merupakan kawasan kota tua yang bersejarah, diperlukan suatu perjuangan keras

dan harus mendapat dukungan dari pemerintah, investor maupun masyarakat/*stakeholders*-nya, untuk mencapai keberhasilannya. Pada kawasan kota lama Jakarta, saat ini ditangani oleh Dinas Museum dan Pemugaran. Dalam upaya pelestarian kawasan bangunan kuno pada kawasan kota lama Jakarta tersebut, Pemda DKI menjalin hubungan kerja sama dengan pihak swasta, yaitu antara lain dengan cara menjual lahan bangunan kuno dan lingkungannya kepada pihak swasta/investor yang mau menangani bangunan tersebut untuk dikembangkan dan difungsikan aktivitasnya tanpa diperbolehkan merubah bentuk terutama bentuk luarnya yang telah menyatu menjadi jatidiri/citra kawasannya.

Selain intervensi dari Pemerintah dan para investor, untuk mensukseskan program revitalisasi diperlukan juga peran serta masyarakat. Dan pada kenyataannya di kawasan kota lama Jakarta ini masyarakat sebagai penikmat langsung keberadaan bangunan/ kawasan lama, mulai peduli terhadap masalah pelestarian dan revitalisasi kawasan (antara lain dengan cara ikut menikmati dan menjaga kawasan dan hal ini juga ditunjang oleh sosial ekonomi masyarakat yang sudah cukup baik). Bahkan dibentuk juga yayasan dan lembaga swadaya masyarakat untuk ikut mengawasi proses pelaksanaan konservasi dan revitalisasi tersebut. Dari fakta lapangan terlihat bahwa pada kawasan kota lama Jakarta dengan program konservasi dan revitalisasinya telah mampu menumbuhkan kehidupan kawasannya. Beberapa langkah dari Pemda DKI Jakarta yang mendukung usaha revitalisasi tersebut antara lain adalah :

- ❑ Penyusunan dan peninjauan kembali ketentuan Pelaksanaan pelestarian Lingkungan dan Bangunan, antara lain Ketentuan Pokok Pemugaran Lingkungan dan Bangunan, Pedoman Teknis Pelestarian dan Ketentuan Insentif bagi Pembangunan Pelestarian.
- ❑ Inventarisasi/identifikasi dan penggambaran bangunan bersejarah.
- ❑ Perencanaan dan perancangan kawasan pelestarian.

- ❑ Pemugaran bangunan bersejarah milik Pemda DKI Jakarta dan/atau masyarakat dengan merevitalisasinya, merupakan kegiatan Pemda secara terus menerus. Dan untuk masyarakat yang serius mendukung kegiatan ini pemerintah memberikan penghargaan (*Reward*).
- ❑ Peningkatan kerjasama antar unit Pemda, lembaga swadaya masyarakat, asosiasi profesi, penyandang dana, maupun antar kota internasional (*sister city*).

Dari hasil penelitian terungkap bahwa keberhasilan penyelenggaraan pemugaran dan pengembangan kawasan banyak ditentukan oleh bangkitnya kesadaran masyarakat warga kotanya, dan untuk itu Pemda DKI Jakarta melontarkan suatu program apresiasi bagi masyarakat yang serius dalam pelestarian, pemugaran, dan perawatan serta pengembangan bangunan bersejarah akan mendapatkan penghargaan “Sadar Pemugaran” yang diberikan secara berkala setiap tiga tahun sekali. Penilaiannya melibatkan berbagai kalangan profesional, akademis, pengamat dan lainnya.

Dan masukan lain dari para responden adalah seperti yang diungkapkan oleh Bapak *Arief Rahman* selaku manajer café Batavia, mengungkapkan bahwa proses pendirian café ini sangat didukung oleh kebijakan Pemda DKI, awalnya kami pihak investor (yang kebetulan pemiliknya menyenangi barang barang kuno dan antik) mengadakan ekspose di hadapan Pemda DKI karena café ini selain bisnis juga untuk menghidupkan suasana kawasan kota lama dan ikut mendukung salah satu program Pemerintah dalam hal peningkatan pariwisata di kawasan kota lama Jakarta kami diberi ijin untuk operasi selama 24 jam. Jadi memang telah terjadi program kerjasama dan kemitraan antara kami dengan Pemda DKI dan hal ini juga mendapat sambutan yang positif dari pengunjung (baik orang asing maupun masyarakat Jakarta yang saat ini kondisi sosial ekonominya mulai baik) maupun masyarakat sekitar yang ikut menjaga kelestarian, keamanan dan

ketertiban lingkungan. Demikian juga yang disampaikan Bapak *Syahrial Amir* (manajer café Museum). Ide awal pendirian café ini adalah menanggapi usulan Pemda DKI yang ingin tersedianya tempat istirahat yang representatif bagi turis untuk melepas lelah setelah berkeliling museum/kawasan. Kami menyambut baik ide ini dan dilakukanlah program kerjasama antara Pemda DKI dengan kami selaku investor. Ternyata program ini berkembang baik hingga sekarang, bahkan keberadaan café kami mampu mendukung kegiatan kepariwisataan dan memberi warna kehidupan kawasan Kota Lama Jakarta.

5.2.2.4. Aktivitas

Kawasan Jakarta lama menyimpan peninggalan sejarah yang sampai saat ini masih dapat dilihat sebagai bukti nyata perkembangan Kota Jakarta. Tindakan menjaga dan memelihara serta mengembangkan peninggalan masa lalu dengan aktivitas baru tanpa merusak citra kawasannya merupakan salah satu penghargaan terhadap masa lalu (peradaban) dan merupakan suatu pertanggung-jawaban moral untuk menyampaikan warisan masa lalu kepada generasi mendatang, yaitu kepada anak cucu kita nantinya.

Kawasan kota lama Jakarta merupakan kawasan kota tua yang terdapat di pusat kota Jakarta, dalam perkembangannya dan pemanfaatan ruang kotanya saat ini telah dilakukan upaya untuk menggerakkan kehidupan kawasannya dengan menerapkan dan mengembangkan aktivitas baru yang sesuai dengan karakter, citra/jatidiri kawasan kota tuanya. Pada kenyataannya saat ini upaya tersebut telah membuahkan hasil, sehingga kawasan kota lama Jakarta mulai terlihat hidup kembali. Pada awalnya aktivitas yang ada pada kawasan kota lama Jakarta adalah perdagangan, pusat pemerintahan, permukiman, jasa dan aktivitas pendukung kota lainnya. Pada perkembangannya bersama dengan berjalannya waktu dan akibat dari perkembangan penduduk, urbanisasi dan perkembangan kota yang pesat mengakibatkan mulai bergesernya *Central Bussiness*

District (CBD) tersebut ke daerah disekitarnya yang menyebabkan kawasan kota lama mulai ditinggalkan sehingga aktivitas yang ada menurun, sampai akhirnya aktivitas yang bertahan adalah aktivitas perkantoran dan perdagangan saja.

Tetapi karena Pemda DKI Jakarta dan beberapa investor/masyarakat, cepat melakukan tindakan untuk menyelamatkan dengan mengembangkan aktivitas baru dan perbaikan infrastruktur, maka kawasan kota lama tersebut sekarang sudah terlihat mulai hidup kembali dengan fungsi dan aktivitas barunya. Dan dari hasil penelitian lapangan ternyata aktivitas baru yang berkembang tersebut antara lain adalah : Museum berupa aktivitas pendidikan, kebudayaan dan rekreasi/ hiburan, Café dengan aktivitas makan/minum dan hiburan/*refreshing*, Hotel untuk aktivitas istirahat/menginap serta rekreasi/hiburan, Kantor untuk aktivitas perkantoran/jasa dan beberapa aktivitas umum yang memanfaatkan plaza/taman Fatahillah (seperti : pesta rakyat/kesenian, pertandingan tinju, sepeda santai, dan lainnya). Selain aktivitas utama tersebut, pada kawasan kota tua ini juga berkembang aktivitas pendukung, berupa pedagang kaki lima (PKL) dengan aktivitas perdagangan/jasa informal (makanan/minuman, pakaian, mainan, alat-alat, dan lainnya) yang teroganisir walaupun masih terlihat kurang tertata dengan baik dan rapi.

Aktivitas-aktivitas tersebut dapat hidup dan berkembang juga tidak lepas dari peran masyarakat kota Jakarta baik sebagai pegawai yang bekerja di kawasan kota lama Jakarta dan pengunjung kawasan kota lama Jakarta (wisatawan domestik maupun manca negara) yang tertarik untuk menikmati aktivitas yang ada sambil menikmati keunikan dan keantikan suasana kota lama Jakarta, hal ini juga tak lepas dari kondisi sosial ekonomi masyarakat Jakarta yang mulai baik kondisinya.

Untuk lebih jelasnya gambaran tentang aktivitas pada kawasan taman Fatahillah ini dapat dilihat pada gambar 5.13. di halaman berikut ini.

HOTEL OMNI BATAVIA

Aktivitas yang terjadi adalah aktivitas menginap/istirahat dan hiburan/rekreasi, pada hotel ini juga dilengkapi untuk aktivitas makan dan minum (restoran & café). Dengan keberadaan hotel ini mampu menghidupkan suasana kota lama Jakarta.

CAFÉ BATAVIA

Aktivitas yang terjadi pada café ini adalah aktivitas hiburan/rekreasi selain aktivitas makan dan minum bahkan kadang digunakan sebagai aktivitas rapat atau pertemuan bisnis lainnya. Café ini beroperasi 24 jam setiap harinya, dengan keberadaan café Batavia ini ternyata mampu menghidupkan kondisi kehidupan kawasan kota lama Jakarta. Bahkan café ini mampu mendatangkan turis manca negara, selain pengunjung lokal.

PEDAGANG KAKI LIMA

Aktivitas yang terjadi pada kawasan perdagangan kaki lima ini adalah aktivitas perdagangan dan ada pula aktivitas makan/minum. PKL disini cukup ramai dikunjungi orang, sehingga dapat ikut menghidupkan suasana kawasan kota lama Jakarta.

MUSEUM WAYANG

Aktivitas yang terjadi adalah aktivitas pendidikan, budaya dan rekreasi. Pada museum ini selain dipamerkan beragam wayang juga dilakukan pertunjukan wayang yang terjadwal, sehingga keberadaan museum ini turut membangkitkan keramaian dan kehidupan kawasan.

BANK/KANTOR

Aktivitas yang terjadi adalah aktivitas perkantoran/perbankan. Aktivitas ini juga ikut meramaikan/menghidupkan suasana kota lama walaupun hanya terbatas pada siang hari saja.

MUSEUM SENI RUPA

Aktivitas yang terjadi pada museum ini adalah aktivitas pendidikan, budaya dan rekreasi. Museum ini juga merupakan salah satu penggerak kehidupan kawasan.

TAMAN FATAHILLAH

Taman ini adalah merupakan lapangan terbuka yang bersifat umum, sehingga banyak aktivitas yang dapat dilakukan seperti pesta rakyat, pameran, pagelaran kesenian/olah raga, serta santai. Jadi aktivitas yang terjadi adalah aktivitas rekreasi/hiburan. Taman ini banyak dikunjungi orang sehingga ikut menggerakkan kehidupan kawasan.

MUSEUM JAKARTA/FATAHILLAH

Aktivitas yang terjadi pada museum ini adalah aktivitas pendidikan, kebudayaan dan rekreasi/hiburan. Selain itu banyak juga aktivitas pendukung yang ada pada museum ini, yaitu antara lain aktivitas makan, minum dan istirahat pada café museum, pameran, seminar, penelitian, pentas seni tari, dan telah dapat pula digunakan sebagai resepsi pernikahan. Aktivitas-aktivitas ini walaupun belum terlalu ramai tetapi sudah mampu mendatangkan pengunjung baik dari luar negeri maupun pengunjung lokal. Dan hal ini telah mampu menggerakkan kehidupan kawasan kota lama Jakarta.

STASIUN KERETA API JAKARTA KOTA

Stasiun ini merupakan stasiun pusat di Jakarta, aktivitas yang terjadi di sini adalah aktivitas transportasi berupa naik turunnya penumpang disamping banyak pula aktivitas pendukung lainnya (jasa tiket, PKL, restoran, dll). Hal ini juga mendukung kehidupan kawasan kota lama.

Sumber : Hasil Analisis Penulis, 2002

GAMBAR 5.13.
AKTIVITAS KAWASAN KOTA LAMA JAKARTA

Sedangkan aktivitas-aktivitas pendukung lainnya yang berkembang pada kawasan kota lama Jakarta ini adalah aktivitas-aktivitas yang bersifat temporer dan insidental saja pelaksanaannya, yaitu seperti kegiatan pasar malam/pasar rakyat yang hanya diselenggarakan setahun sekali pada saat perayaan hari jadi kota Jakarta. Dan pada lingkungan kawasan kota lama Jakarta tersebut juga sering dilakukan/diadakan kegiatan sepeda santai mengelilingi kawasan, acara-acara kesenian, acara seminar, bahkan acara resepsi perkawinan di lingkungan Museum Jakarta. Ada pula acara pagelaran wayang dan atraksi pembuatan wayang serta belajar memainkan wayang di Museum Wayang (yang terjadwal), serta ada pula aktivitas syuting film yang memanfaatkan bangunan kuno beserta kawasannya. Kegiatan tersebut di atas merupakan aktivitas-aktivitas pendukung yang telah ikut bersinergi dan berhasil dalam merangsang tumbuh dan berkembangnya kawasan kota lama Jakarta.

Pada dasarnya aktivitas-aktivitas tersebut dikembangkan karena Pemerintah DKI Jakarta ingin menghidupkan kawasan kota lamanya tanpa merusak kawasan kunonya/bangunan bersejarahnya dengan melibatkan para investor, pemilik bangunan serta masyarakat kotanya. Hal tersebut dapat terlihat dengan digulirkannya regulasi yang mendukung masalah revitalisasi kawasan kota lama Jakarta tersebut. Hal lain yang menyebabkan berhasilnya pengembangan aktivitas-aktivitas tersebut, antara lain karena didukung oleh lokasi kawasan kota lama Jakarta yang strategis, aksesibilitasnya tinggi serta didukung kondisi sosial ekonomi masyarakat Jakarta yang relatif cukup baik, selain itu juga didukung oleh para investor yang tertarik dan mau untuk berinvestasi di kawasan kota lama tersebut karena sudah adanya regulasi yang jelas dan saling menguntungkan, mudahnya birokrasi serta adanya promosi kawasan sebagai kawasan wisata yang cukup baik dan representatif (baik skala lokal, nasional maupun internasional). Di lain pihak

yang tak kalah penting adalah bahwa apresiasi dan kecintaan/*hobby* masyarakat/pemilik/investor terhadap bangunan dan kawasan kota lama, dan kondisi sosial ekonomi yang sudah mulai berkembang baik.

Pada awalnya aktivitas yang terjadi pada kawasan kota lama, yaitu sebagai pusat perdagangan, pemerintahan, dan permukiman yang lengkap dan didukung dengan segala fasilitasnya. Pada waktu itu kota lama mengalami masa kejayaan karena pesatnya aktivitas perekonomian akibat transaksi perdagangan yang berlangsung pada waktu itu, hal ini sesuai dengan teori yang mengatakan bahwa : Strategi pusat pertumbuhan adalah merupakan salah satu model pengembangan wilayah yang memiliki tujuan tertentu, yaitu pendekatan pertumbuhan ekonomi dan pendekatan egalitarian bagi seluruh masyarakatnya (*Miyoshi; 1997*), jadi aktivitas berkembang sejalan (saling bersinergi) antara tumbuhnya aktivitas ekonominya dan sesuai dengan tuntutan/aspirasi masyarakatnya.

Pada masa berikutnya kawasan kota lama pernah mengalami masa suram akibat pesatnya urbanisasi yang menyebabkan *Central Bussiness District* (CBD)-nya mengalami pergeseran dan bergerak ke pusat-pusat kota lainnya (*Bappeda DKI Jakarta*). Yang membedakan adalah karena pemda DKI cepat tanggap untuk segera merevitalisasikannya dan mendapat dukungan dari beberapa investor serta masyarakat untuk mewujudkan program revitalisasi kawasan kota lama Jakarta.

Hal-hal tersebut diatas didukung dari hasil penelitian, yaitu menurut Bapak *Arief Rahman* (manajer Café Batavia), mengemukakan bahwa Café Batavia adalah sebagian pengembangan aktivitas yang ada pada kawasan kota lama yang keberadaannya tampak mampu menghidupkan suasana kota lama Jakarta hingga malam hari (24 jam). Café ini berdiri sejak tahun 1991 dan mendapat ijin dari Pemda DKI untuk dapat beroperasi

selama 24 Jam dengan maksud dan harapan untuk dapat menghidupkan kawasan kota lama Jakarta baik siang maupun malam hari. Café ini bisa dikatakan sejak tahun 1993 hingga sekarang pengunjungnya cukup banyak dan terus berkembang dari tahun ke tahun. Dan ini bagi kami mengisyaratkan bahwa keberadaan aktivitas café di kawasan kota lama terlihat mampu untuk mendatangkan keuntungan, sekaligus juga mampu untuk menghidupkan kawasan kota lama selama 24 jam.

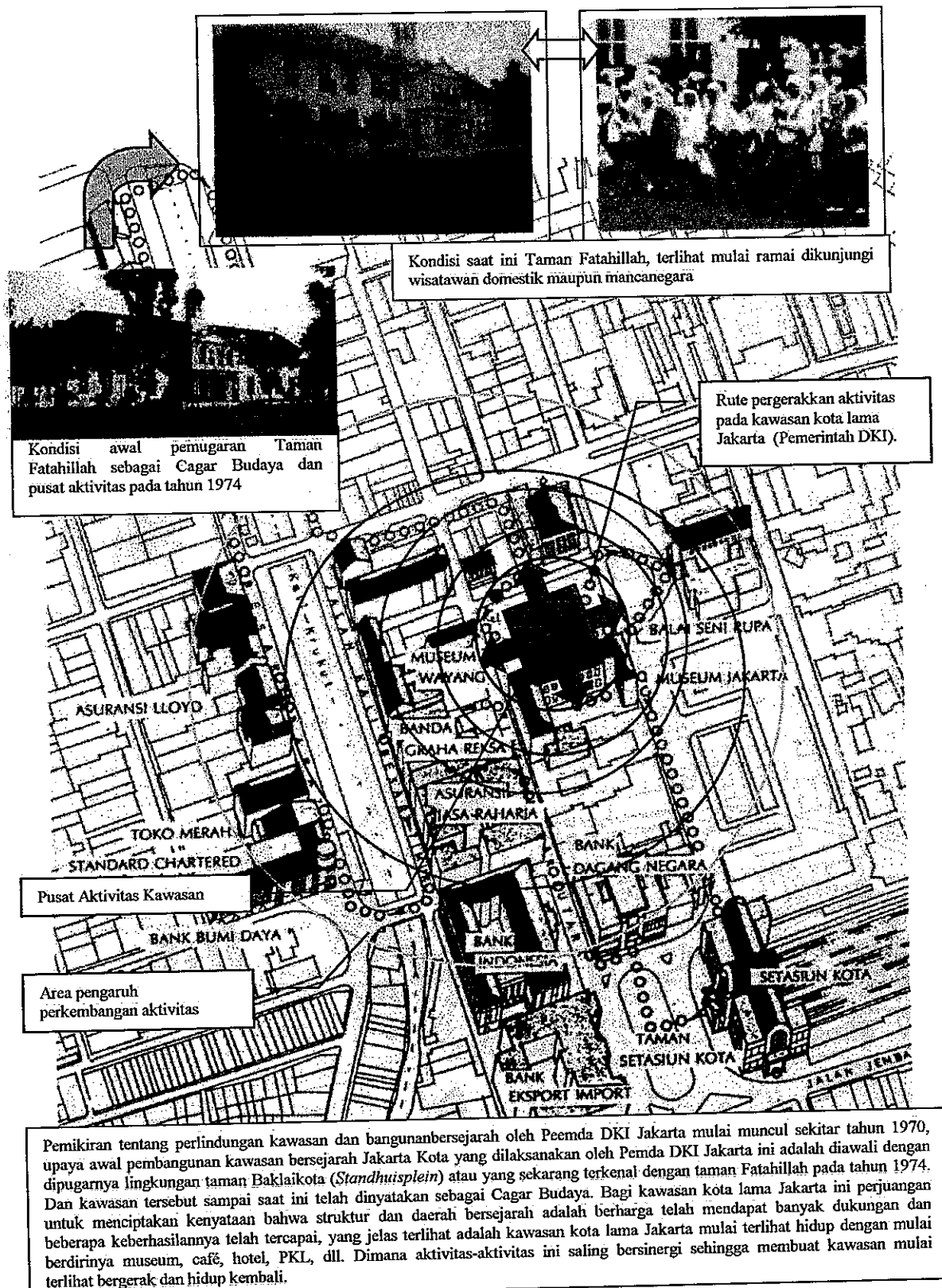
Demikian juga halnya seperti yang disampaikan Bapak *Syahrial Amir* (Manajer Café Museum), beliau ini menyatakan bahwa kehadiran cafénnya mampu mendukung aktivitas pengunjung Museum pada khususnya dan aktivitas pengunjung kawasan kota lama Jakarta pada umumnya, karena bagi para wisatawan baik lokal/domestik maupun wisatawan asing/manca negara yang lelah setelah berkeliling menikmati benda-benda yang dipamerkan dalam Museum Sejarah Jakarta dapat sejenak beristirahat melepas lelah, menghilangkan haus dan mungkin rasa lapar dengan menyantap makanan dan minuman yang dapat dipesan di café Museum ini sambil menikmati suasana tempo dulu dalam bangunan kuno café ini. Aktivitas-aktivitas tersebut ternyata juga mampu memberi warna dan ikut andil dalam menggerakkan kehidupan kawasan Kota Lama Jakarta sampai saat ini.

Pendapat lainnya seperti yang disampaikan oleh Bapak *Slamet*, salah satu pegawai Museum Fatahillah yang telah bekerja selama kurang lebih 24 tahun, beliau ini mengatakan bahwa pada saat ini kawasan Kota Lama Jakarta telah mulai terlihat hidup, hal ini terjadi setelah adanya beberapa aktivitas baru, seperti dibukanya beberapa Museum, Café, Hotel, Perkantoran dan pemanfaatan taman/plasa Fatahillah sebagai tempat pesta rakyat, area pertandingan tinju, pagelaran musik/senibudaya, serta ada pula

aktivitas untuk seminar maupun resepsi pernikahan pada Museum Fatahillah dan Plasanya, semua aktivitas tersebut memanfaatkan bangunan dan kawasan kuno kota lama.

Aktivitas-aktivitas inilah menurut kami yang menyebabkan kawasan kota lama Jakarta mulai dapat hidup dan berkembang sampai saat ini. Saya merasakan perkembangan ini karena saya sudah bertugas selama 24 tahun lebih di kawasan Kota Lama Jakarta ini, dan saya yakin dengan lebih ditingkatkannya kerjasama antara pemerintah dan para investor akan lebih menghidupkan kawasan ini. Apabila kita kaitkan dengan teori-teori yang ada, seperti menurut *Zeildler* yang mengatakan bahwa aktivitas yang ada pada suatu kawasan akan sangat mempengaruhi berkembang atau tidaknya kawasan tersebut, karena pola aktivitas yang tepat akan dapat menolong memperkuat ruang kota dan akan saling mengisi antara kegiatan satu sama lainnya. Kunci utama mendisain pola aktivitas dalam sebuah kawasan kota adalah dengan menempatkan aktivitas utama yang dihubungkan dengan rute-rute pergerakan serta kedekatan dari segi transportasi.

Hal tersebut terlihat dan terbukti pada kawasan pusat kawasan kota lama Jakarta ini (kawasan taman Fatahillah) memang terletak di area yang strategis karena terhubung dengan rute-rute pergerakan serta dekat dengan fasilitas transportasi. Dan saat ini terlihat kawasan ini mulai hidup dan berkembang kembali. Dan menurut *Hamid Shirvani (1985)*, dukungan aktivitas meliputi semua penggunaan dan kegiatan yang membantu memperkuat ruang-ruang umum di perkotaan, karena aktivitas dan ruang-ruang fisik selalu merupakan pelengkap satu sama lain, hal ini bisa diartikan bahwa untuk menggerakkan dan mengembangkan kawasan juga diperlukan aktivitas-aktivitas pendukung selain aktivitas utamanya.

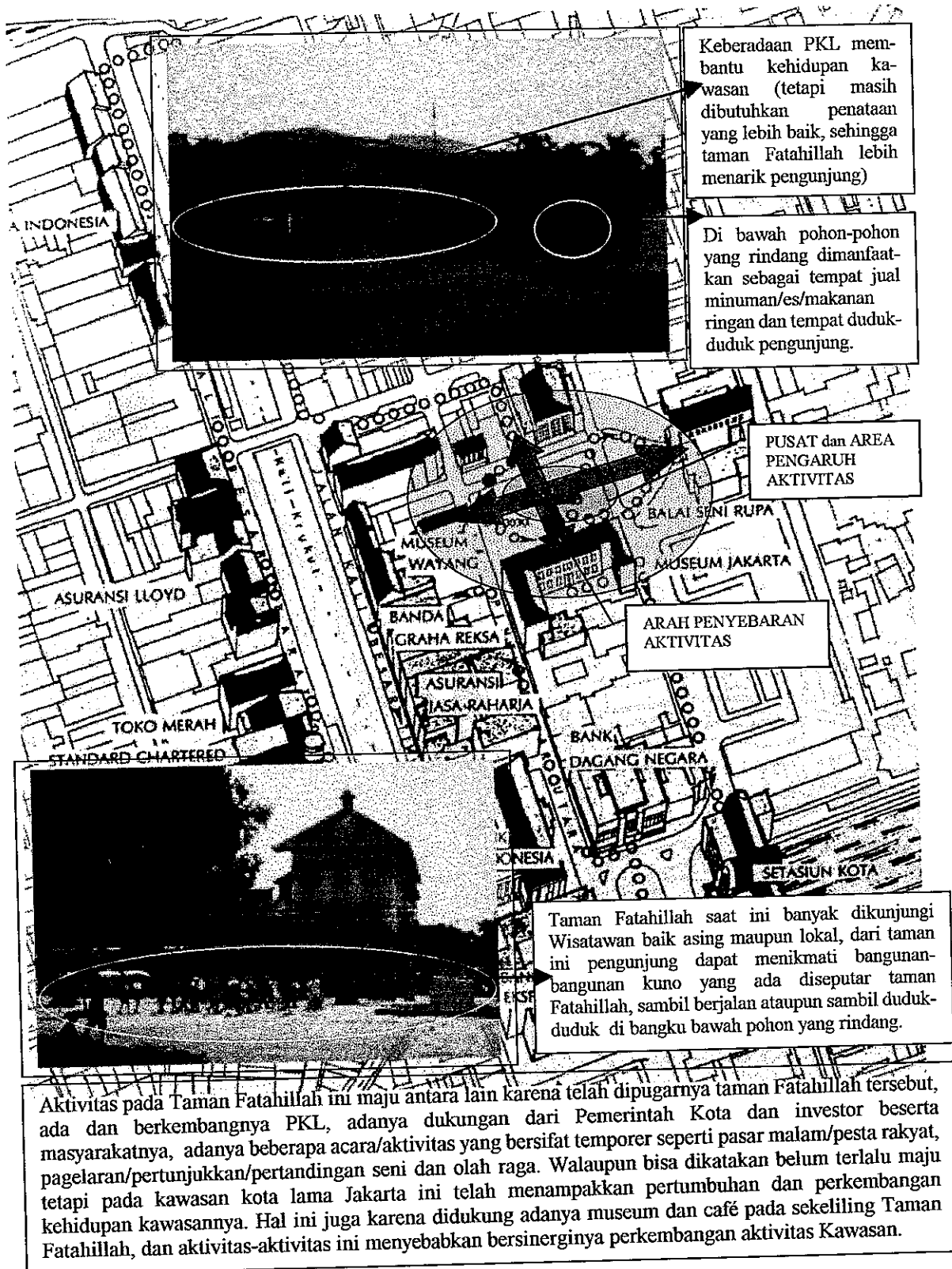


Sumber: Hasil Analisis Penulis, 2002

GAMBAR 5.14.
ANALISIS PERKEMBANGAN KAWASAN

Dari analisis perkembangan kawasan (Gambar 5.14.) tersebut diatas dapat dilihat bahwa kehidupan kawasan kota lama Jakarta saat ini sudah mulai terlihat hidup kembali, hal ini tidak lepas dari upaya-upaya konservasi dan revitalisasi yang dilakukan Pemerintah DKI Jakarta, dengan pengembangan aktivitas-aktivitas baru secara *adaptive-use*. Dalam pelaksanaanya Pemerintah DKI Jakarta tak lepas dari dukungan masyarakat dan para investornya. Dan dengan meningkatnya komersialisme dan urbanisasi maka konservasi dan revitalisasi telah menjadi unsur yang diperlukan dalam rencana umum kota, terutama yang berkaitan dengan kawasan kota lama. Banyak kota yang telah berusaha dan dapat melestarikan bangunan-bangunan kuno beserta kawasannya yang mempunyai nilai sejarah dan arsitektur tinggi. Saat ini perlindungan benda bersejarah merupakan bagian utama dari perencanaan perkotaan. Perlindungan kawasan dan bangunan bersejarah ini meliputi penggunaan kembali bangunan lama dengan aktivitas atau fungsi baru (*adaptive-use*), rehabilitasi dan penggunaan kembali kawasan kota tua tersebut karena umumnya kawasan kota lama tersebut terletak di pusat kota yang keberadaannya sangat strategis. Hal-hal tersebut inilah yang telah direncanakan dan diterapkan/dilakukan pada kawasan Kota Lama Jakarta.

Pemikiran tentang perlindungan kawasan dan bangunan bersejarah oleh Pemda DKI Jakarta mulai muncul sekitar tahun 1970, upaya awal pembangunan kawasan bersejarah Jakarta kota yang dilaksanakan oleh Pemda DKI Jakarta ini adalah diawali dengan dipugarnya lingkungan taman Balaikota lama ("*Standhuisplein*") atau yang sekarang terkenal dengan "Taman Fatahillah" pada tahun 1974. Dan saat ini telah dinyatakan sebagai Cagar Budaya. Bagi kawasan kota lama Jakarta, perjuangan untuk menciptakan kenyataan bahwa struktur dan daerah bersejarah adalah berharga telah mendapat banyak dukungan dan beberapa keberhasilannya mulai terlihat dengan tumbuhnya aktivitas baru.



Sumber : Hasil Analisis Penulis, 2002

GAMBAR 5.15.
ANALISIS AKTIVITAS TAMAN FATAHILLAH

Aktivitas yang terjadi pada kawasan taman Fatahillah seperti yang terlihat pada Gambar 5.15, 5.16. dan Gambar 5.17. tersebut di atas, menunjukkan bahwa aktivitas pada kawasan taman Fatahillah saat ini mulai terlihat hidup. Hal tersebut terlihat dari ramainya orang/pengunjung yang lalu-lalang pada taman Fatahillah tersebut baik para pengunjung taman yang datang hanya sekedar ingin bersantai di taman dengan duduk-duduk di bawah beberapa pohon yang rindang sambil menikmati suasana kawasan kota lama Jakarta, maupun kegiatan beberapa wisatawan baik wisatawan asing maupun lokal yang sedang menikmati kawasan kota lama Jakarta dengan berfoto atau hanya sedang melintasi taman. Selain itu keramaian aktivitas pada taman Fatahillah ini juga disebabkan oleh karena keberadaan pengunjung café maupun pengunjung pedagang kaki lima (PKL) yang berada di sebelah Utara taman tersebut, baik oleh pengunjung PKL maupun oleh wisatawan yang ingin melihat-lihat atau membeli barang-barang yang diperjual belikan para PKL tersebut sambil melihat Meriam Sijagur yang terletak di lingkungan para PKL tersebut.

Pada wilayah kawasan kota lama Jakarta ini, taman Fatahillah merupakan pusat aktivitasnya, hal ini mulai berlangsung setelah selesainya pemugaran taman ini pada tahun 1974. Pada saat ini telah mulai banyak aktivitas yang bersifat umum digelar atau terjadi pada taman Fatahillah ini, yaitu antara lain aktivitas pasar malam, pagelaran seni/olah raga, pameran dan lain sebagainya. Hal inilah jugalah yang menyebabkan kawasan taman Fatahillah ini mulai hidup dan berkembang. Dan dari analisis ini pulalah dapat disimpulkan bahwa kawasan taman Fatahillah dapat hidup dan berkembang akibat dari adanya aktivitas aktivitas utama (Museum, Café, Kantor) yang bersinergi dengan aktivitas pendukungnya (PKL dan aktivitas umum lainnya pada taman Fatahillah). Jadi telah terjadi aktivitas yang bersifat *multi-use* pada kawasan ini.

Aktivitas dalam Museum Wayang, ini adalah aktivitas pendidikan dan rekreasi/hiburan. Bagi pengunjung museum ini selain dapat menikmati berbagai macam koleksi wayang baik dari dalam negeri maupun dari negara-negara lain, dapat pula menyaksikan pementasan/pentas wayang. Jika selama ini kesenian wayang menjadi sarana hiburan sekaligus pendidikan yang menarik, maka dengan mengunjungi museum ini akan menambah kenikmatan dan membuka wawasan yang lebih luas mengenai perwayangan, dan keberadaan museum wayang ini ternyata mampu juga mendatangkan wisatawan manca negara maupun pengunjung lokal (umum, pelajar dan mahasiswa), walaupun tidak seramai museum Jakarta, tetapi cukup memberi warna dan andil dalam menggerakkan kehidupan kawasan kota lama Jakarta tersebut.

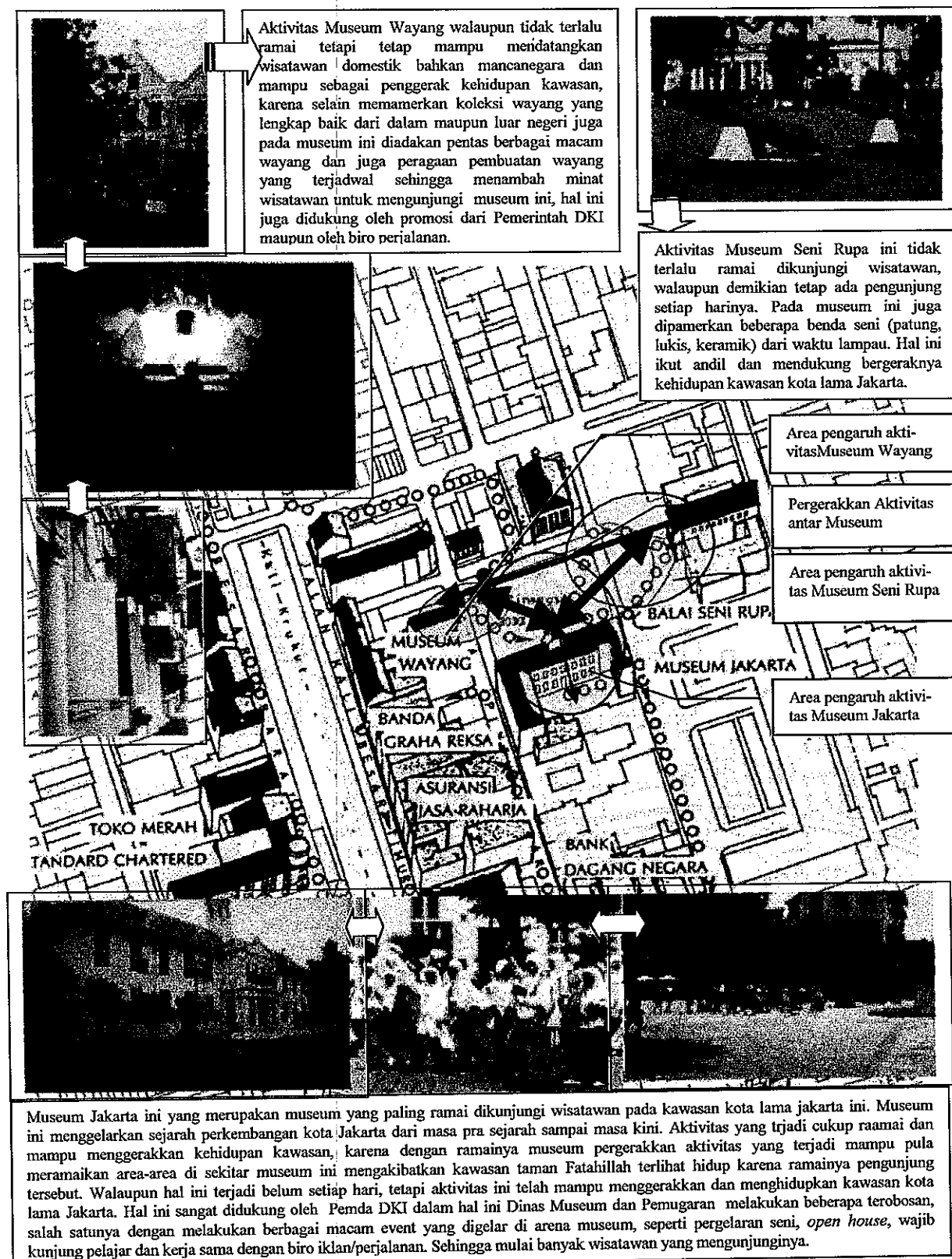
Museum Seni Rupa dan Keramik ini yang sering juga disebut sebagai Balai Seni Rupa ini dahulunya merupakan kantor Raad van Justitie atau Dewan Kehakiman Belanda. Gedung bergaya klasik ini dibangun antara tahun 1866 sampai 1870. Aktivitas yang terjadi adalah aktivitas pendidikan dan rekreasi tentang benda-benda seni berupa lukisan, patung dari berbagai macam bahan, serta keramik yang berasal dari masa lampau baik yang berasal dari dalam negeri maupun dari manca negara. Pengunjung pada museum ini terlihat tidak seramai seperti pada museum Jakarta, walaupun demikian keberadaan museum ini pada kawasan kota lama Jakarta telah ikut andil pula dalam menggerakkan dan menghidupkan kawasan kota tua tersebut.



Museum Sejarah Jakarta ini adalah sebuah museum yang menggelarkan sejarah perkembangan kota Jakarta, baik peristiwa maupun masyarakatnya, dari masa prasejarah sampai sekarang. Keberadaan Museum ini menempati/memanfaatkan sebuah bangunan cagar budaya yang dahulunya merupakan bangunan Balai kota kota Batavia atau disebut "Stadhuis" dan merupakan bangunan peninggalan jaman Belanda. Pada museum ini aktivitas yang terjadi adalah aktivitas pendidikan dan rekreasi, bagi para pengunjung akan dapat menikmati dan belajar mengenai benda-benda sejarah perkembangan kota Jakarta dari masa pra sejarah sampai saat ini. Pada museum ini juga dilakukan aktivitas penelitian terhadap barang-barang bersejarah. Selain hal-hal tersebut saat ini pada museum ini juga terdapat aktivitas lain yang dapat dilakukan, yaitu misalnya aktivitas pertunjukan seni (tari/musik tradisional) pameran, seminar bahkan acara resepsi perkawinan pada waktu tertentu. Dengan aktivitas yang beragam tersebut museum Jakarta ini cukup ramai didatangi pengunjung baik wisatawan lokal (umum, pelajar/mahasiswa) bahkan tak sedikit pula dari wisatawan asing (terutama wisatawan Belanda yang ingin bernostalgia pada kawasan kota lama Batavia ini). Sebagaimana disampaikan, Zeidler bahwa aktivitas *multi-use/mixed-use* adalah sarana vital menuju "urban symbiosis" dimana pengguna dapat melakukan beberapa aktivitas oleh karena itu dapat disimpulkan bahwa aktivitas-aktivitas yang telah dikembangkan pada museum Jakarta tersebut telah mampu berperan dalam menggerakkan dan menghidupkan kawasan kota lama Jakarta.

Sumber : Hasil Analisis Penulis, 2002

GAMBAR 5.18.
ANALISIS AKTIVITAS MUSEUM



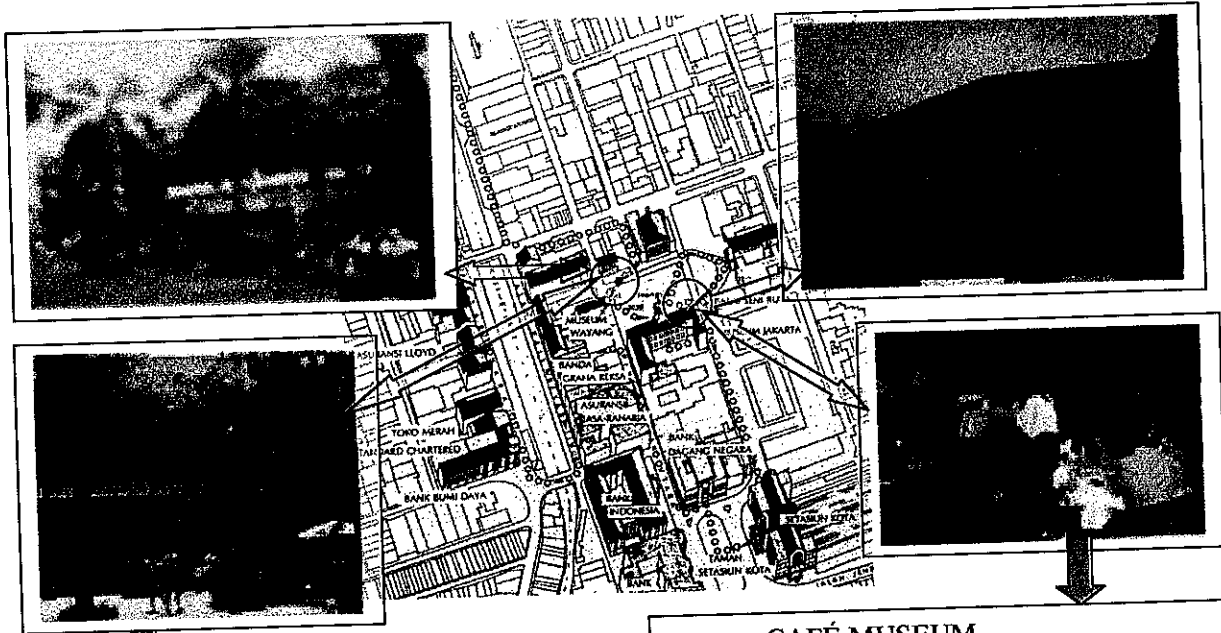
Sumber : Hasil Analisis Penulis, 2002

GAMBAR 5.19.
ANALISIS AKTIVITAS MUSEUM

Museum adalah menampung aktivitas sebagai aktivitas pendidikan, kebudayaan dan rekreasi. Dari Gambar 5.18. dan Gambar 5.19. di atas terlihat bahwa pada kawasan pusat kota lama Jakarta tersebut terdapat tiga buah Museum yang tersebar disekitar taman Fatahillah, yaitu Museum Jakarta/Fatahillah (yang merupakan museum sejarah kota Jakarta dari jaman pra sejarah hingga saat ini), Museum Wayang (yang berisi berbagai macam koleksi wayang baik dari dalam negeri maupun dari negara-negara lain, dapat pula menyaksikan pagelaran/pentas wayang), serta Museum Seni Rupa (yang memamerkan benda-benda seni berupa lukisan, patung dari berbagai macam bahan, serta keramik yang berasal dari masa lampau baik yang berasal dari dalam negeri maupun dari manca negara).

Aktivitas yang terjadi pada museum ini adalah aktivitas yang bersifat pendidikan/kebudayaan (sebagai sarana belajar maupun penelitian) dan bisa juga merupakan aktivitas rekreasi atau hiburan bagi para pengunjungnya.

Masing-masing dari Museum tersebut mempunyai pengaruh terhadap aktivitas di lingkungannya, tetapi pada kawasan tersebut aktivitasnya yang paling mempengaruhi kehidupan kawasan kota lama adalah aktivitas dari Museum Jakarta, karena museum ini paling banyak dikunjungi wisatawan baik wisatawan manca negara maupun wisatawan dalam negeri. Dan pada perkembangannya sekarang museum Jakarta ini juga telah melakukan terobosan dengan mengembangkan aktivitasnya untuk menampung acara seminar, pentas seni bahkan menyediakan tempat pula untuk digunakan sebagai acara resepsi pernikahan/perkawinan. Dan oleh karena itu keberadaan Museum ini berusaha untuk menghidupkan kawasan tidak hanya pada siang hari saja tetapi juga untuk malam hari. Hal ini ternyata mendapat respon yang baik dari masyarakat, sehingga saat ini keberadaan museum ini telah mampu menggerakkan kehidupan kawasannya.



CAFÉ BATAVIA

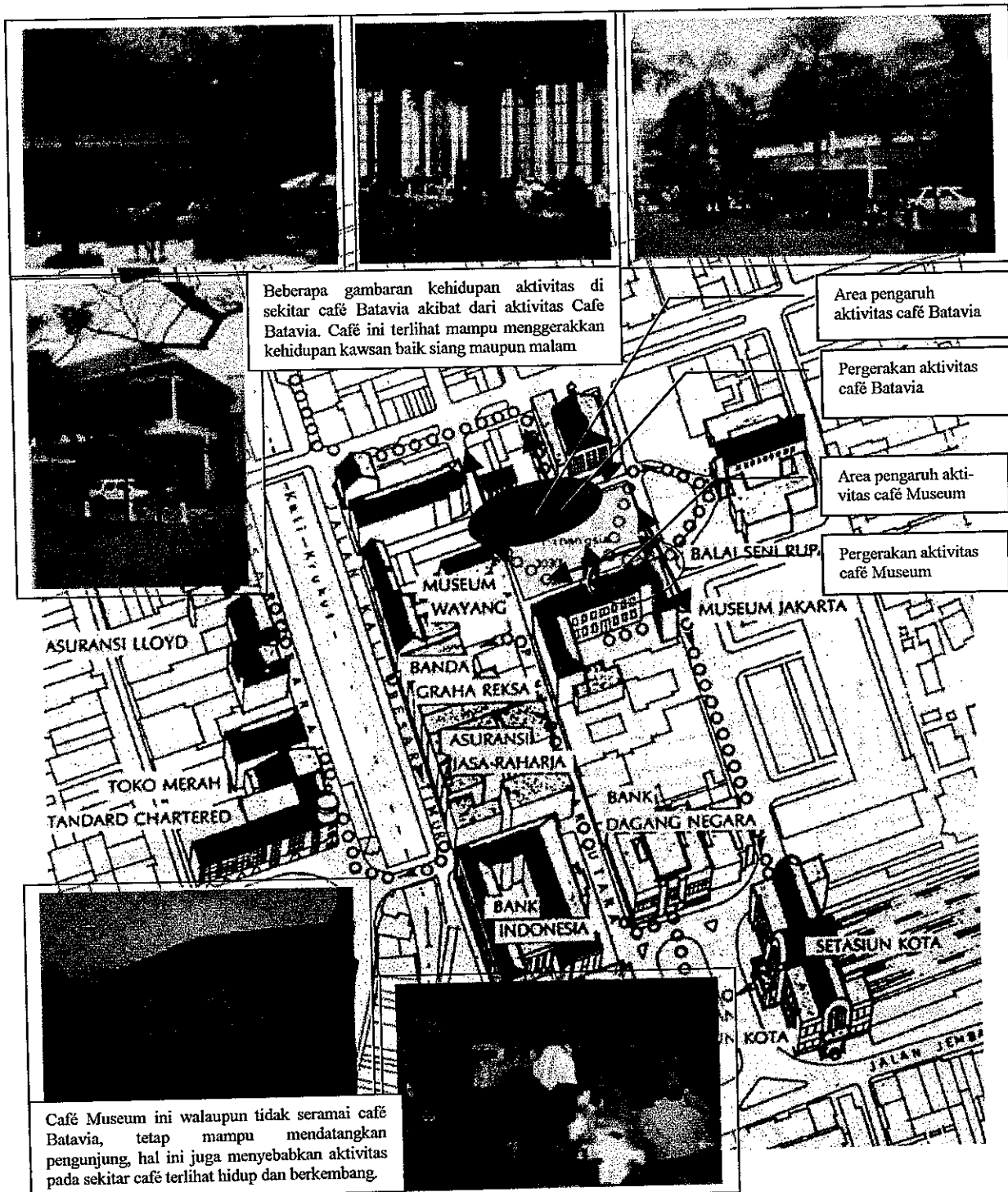
Café Batavia ini terletak bersebrangan dengan museum Jakarta di pusat kota lama Jakarta. Menurut Bapak *Arief Rahman* (Manajer Café Batavia) yang mengemukakan bahwa Café Batavia adalah sebagai aktivitas yang ada pada kawasan kota lama yang keberadaannya tampak mampu menghidupkan sua-sana kota lama Jakarta hingga malam hari. Café ini berdiri sejak tahun 1991 dan mendapat ijin dari Pem-da DKI untuk dapat beroperasi selama 24 Jam dengan maksud untuk menghidupkan kawasan kota lama Jakarta. Café ini bisa dikatakan sejak tahun 1993 hingga sekarang pengunjungnya cukup banyak dan terus berkembang dari tahun ke tahun. Dan ini bagi kami mengisyaratkan bahwa aktivitas café di kawasan kota lama terlihat mampu untuk menda-tangkan keuntungan dan tentunya juga mampu untuk menghidupkan kawasan selama 24 jam. Menurut pendapat yang disampaikan oleh Ibu *Indah*, seorang pegawai Bank yang kebetulan kantornya berada dilingkungan kawasan Kota Lama Jakarta : "Kawasan Kota Lama merupakan kawasan yang spesifik dan unik, mempunyai nilai sejarah, dan sekarang terlihat mulai banyak orang ingin menikmati suasana tempo dulu, saya rasa ya disinilah tempatnya, jadi menurut saya kawasan Kota Tua memang merupaka asset sejarah dan sangat potensial untuk dikembangkan de-ngan beberapa aktivitas dan fungsi baru yang sesuai bisa saling mendukung dan menghidupkan kawasan tersebut ", seperti café tersebut menurut saya me-rupakan salah satu aktivitas yang ternyata dapat ikut andil meramaikan suasana kota lama ini. Dan dari observasi lapangan dapat dilihat bahwa café Batavia ini cukup ramai didatangi pengunjung lokal dan orang asing, baik pada siang hari maupun malam hari. Hal ini menunjukkan bahwa keberadaan café ini telah mampu menhidupkan kawasan kota lama Jakarta.

Sumber: Hasil Analisis Penulis, 2002

CAFÉ MUSEUM

Bangunan Café Museum ini adalah sebenarnya merupakan bangunan serambi dari bangunan Museum Jakarta yang dahulunya merupakan bekas bangunan *Stadhuis* (balaikota) yang didirikan pada tahun 1710 dan digunakan sebagai Balaikota Batavia sampai akhir abad ke-19. Jadi bangunan café ini fisiknya merupakan satu kesatuan dengan bangunan utamanya. Café ini terletak di sebelah Timur dari pintu utama Museum Fatahillah Jakarta Kota. Keberadaan Café Museum ini merupakan salah satu sarana atau pelengkap dari Museum Sejarah itu sendiri. Menurut Bapak *Syahrial Amir* (Manajer Café Museum), bahwa kehadiran café-nya mampu mendukung aktivitas Museum pada khususnya dan aktivitas kawasan kota lama Jakarta pada umumnya, karena bagi turis baik lokal maupun mancanegara yang capai setelah berkeliling museum atau kota lama dapat beristirahat melepas lelah, meng-hilangkan haus dan lapar di café Museum ini sambil menikmati suasana tepo dulu dalam café ini. Hal tersebut ternyata juga mampu memberi warna dan menggerakkan kehidupan kawasan Kota Lama Jakarta sampai saat ini. Adapun yang disampaikan oleh Bapak *Slamet*, salah satu pegawai Museum Fatahillah yang telah bekerja selama kurang lebih 24 tahun. Beliau ini mengatakan bahwa pada saat ini kawasan Kota Lama Jakarta telah terlihat hidup setelah berdiri dan berkembangnya beberapa aktivitas seperti Museum, Café, Hotel, Perkantoran dan pemanfaatan lapangan/plasa Fatahillah sebagai tempat berbagai aktivitas umum. Dari observasi lapangan terlihat walaupun café ini tidak seramai café Batavia, tetapi tetap cukup pula didatangi pengunjung, terutama para pengunjung museum maupun penikmat café baik di siang hari maupun malam hari. Hal ini juga menunjukkan bahwa keberadaan café mampu sebagai penopok kehidupan kawasan kota lama Jakarta

GAMBAR 5.20.
ANALISIS AKTIVITAS CAFE



Sumber : Hasil Analisis Penulis, 2002

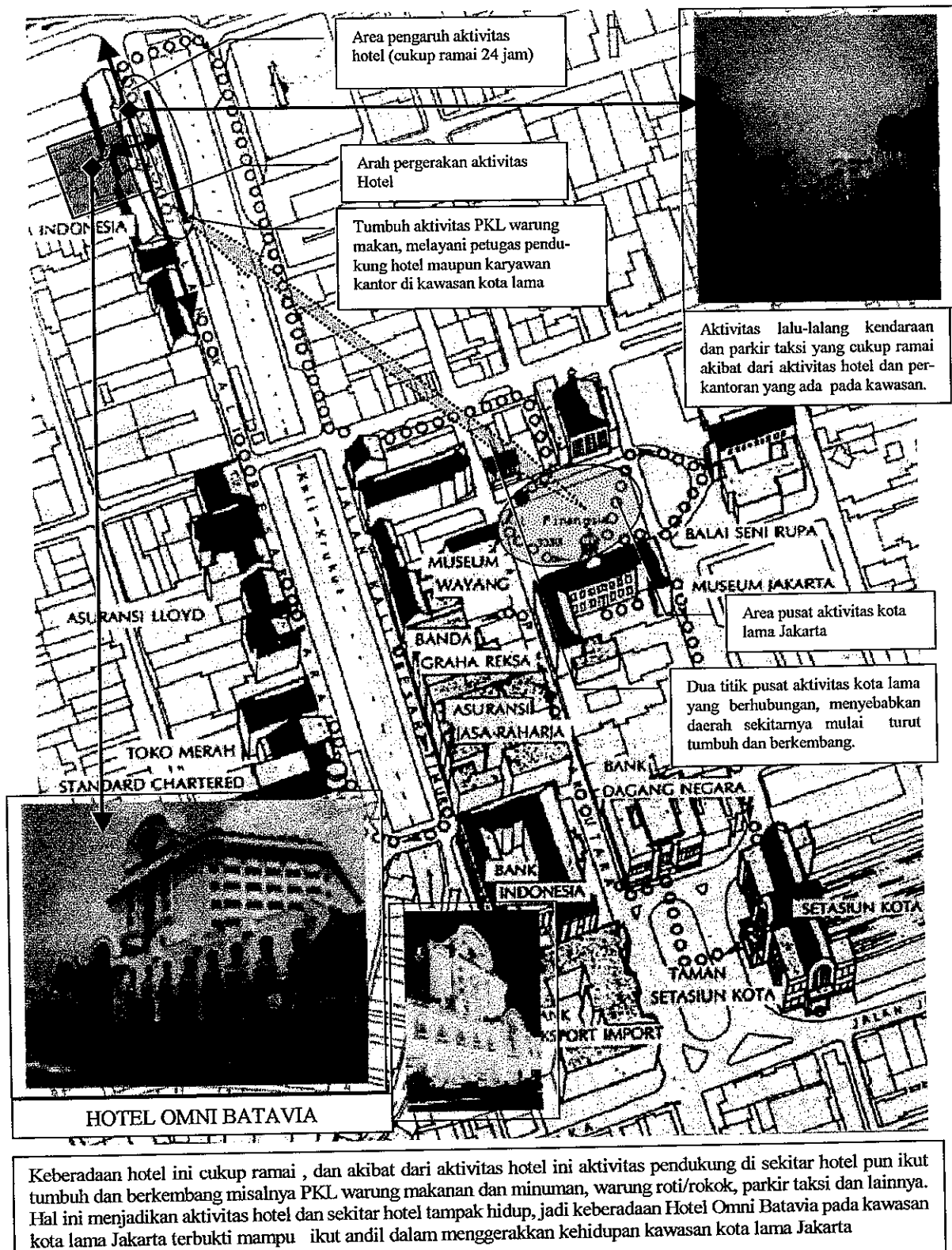
GAMBAR 5.21.
ANALISIS AKTIVITAS CAFÉ

Aktivitas lain yang juga berada pada kawasan kota lama Jakarta ini adalah keberadaan Café. Seperti yang terlihat pada Gambar 5.20. dan Gambar 5.21. tersebut di atas terlihat bahwa pada kawasan taman Fatahillah yang merupakan pusat aktivitas pada kawasan kota lama Jakarta ini terdapat dua buah café yang saat ini cukup terkenal yaitu Café Batavia dan Café Museum. Aktivitas yang terjadi pada café ini adalah aktivitas hiburan sambil makan dan minum, bagi para pengunjungnya. Baik café Batavia maupun café Museum mampu mempengaruhi kehidupan aktivitas di lingkungannya.

Pada saat ini sudah terlihat bahwa keberadaan café ini ternyata mampu menggerakkan dan menghidupkan kawasan kota lama Jakarta. Hal ini terlihat dari wilayah di sekitar café tersebut terlihat ramai. Dari gambar tersebut diatas juga terlihat bahwa keberadaan café Batavia yang memanfaatkan bangunan tertua kedua setelah museum Jakarta ternyata memang mampu mendatangkan pengunjung cukup banyak baik pengunjung lokal maupun wisatawan asing.

Dan dari pergerakan pengunjungnya mampu membuat suasana di sekitar café tersebut terlihat hidup. Demikian juga halnya dengan café Museum café ini juga sebenarnya cukup banyak pula didatangi pengunjung walaupun tidak seramai café Batavia. Umumnya pengunjung café museum ini adalah wisatawan yang juga mengunjungi museum Jakarta tersebut.

Dari hasil analisa pada gambar tersebut dapat disimpulkan bahwa keberadaan café-café tersebut mampu dan mempunyai potensi untuk terus berkembang untuk menghidupkan kawasan kota lama baik siang maupun malam.



Sumber : Hasil Analisis Penulis, 2002

GAMBAR 5.22.
ANALISIS AKTIVITAS HOTEL

Dari hasil penelitian di lapangan juga didapatkan bahwa keberadaan Hotel juga merupakan salah satu aktivitas pada kawasan kota lama Jakarta yang juga ikut andil dalam menghidupkan kawasannya. Dari Gambar 5.22. dan uraiannya di atas terlihat bahwa dengan hadirnya Hotel Omni Batavia pada kawasan kota lama Jakarta tersebut maka ikut mengembangkan kehidupan aktivitas di sekitar hotel tersebut. Aktivitas lalu lintas kendaraan di depan hotel juga terlihat cukup ramai, hal ini juga ditambah dengan banyaknya taksi yang mangkkal di depan hotel yang ikut membuat suasana kawasan menjadi tampak hidup. Selain aktivitas aktivitas baru tersebut , aktivitas perkantoran yang sudah ada sejak dulu juga sebenarnya ikut andil menghidupkan kawasan walaupun hal ini hanya terjadi pada waktu siang hari saja.

Hal-hal tersebutlah yang telah dilakukan dan telah berjalan di kawasan Kota Lama Jakarta, yaitu terciptanya aktivitas utama yang telah berjalan, yaitu aktivitas Museum (sebagai aktivitas pendidikan, kebudayaan dan rekreasi), Café/Restoran (sebagai aktivitas makan, minum , istirahat dan hiburan), Perkantoran (sebagai aktivitas perkantoran dan jasa), dan yang didukung oleh beberapa aktivitas pendukung lainnya, seperti : Pasar Malam, Pentas wayang, Pentas Seni, Resepsi Pernikahan, Seminar-seminar, Pertandingan Olah Raga (Tinju), Sepeda santai, PKL, dan kegiatan pendukung lainnya yang memanfaatkan taman Fatahillah ataupun kawasan kota lama Jakarta lainnya. Kegiatan-kegiatan tersebut diatas adalah kegiatan yang telah terbukti mampu sebagai penggerak dan menyebabkan kawasan Kota Lama Jakarta dapat tumbuh, berkembang dan saat ini mulai terlihat hidup kembali.

Dari uraian dan gambar-gambar tersebut diatas terlihat secara umum kondisi bangunan dan lingkungan, di kawasan kota lama Jakarta kondisi bangunannya adalah cukup terawat walaupun sebagian ada juga yang kurang atau tidak terawat sama sekali.

Dari hasil penelitian lapangan juga terungkap bahwa kondisi bangunan juga sangat berpengaruh dalam hal pengembangan aktivitas kehidupan kawasan Kota Lama. Seperti yang disampaikan oleh Bapak Slamet salah seorang pegawai Museum Fatahillah yang telah bekerja lebih dari 24 (dua puluh empat) Tahun di kawasan Kota Lama Jakarta ini, yang menyampaikan bahwa kawasan Kota Lama Jakarta yang merupakan kawasan Kota lama peninggalan kolonial Belanda yang merupakan cikal bakal kota Jakarta, bagaimanapun merupakan sejarah pertumbuhan dan perkembangan kota Jakarta, oleh karena itu kita semua wajib untuk memeliharanya. Saat ini bisa dikatakan bahwa kawasan Kota Lama Jakarta kondisinya pada umumnya cukup terawat dengan baik baik untuk bangunannya maupun untuk kawasannya, walaupun ada beberapa yang kondisinya kurang terawat dengan baik. Nah dengan Kondisi bangunan dan kawasan yang mayoritas cukup terawat dengan baik, dan dengan didukung aktivitas utama dan aktivitas pendukung yang baru diterapkan pada kawasan kota lama, ternyata mampu menggerakkan kehidupan kawasan kota lama Jakarta, hal tersebut telah kami rasakan dan buktikan selama kami bertugas di sini sampai saat ini.

Demikian juga seperti yang disampaikan Bapak *Arief Rahman*, yang memegang jabatan sebagai Manajer Café Batavia ini, yang menyampaikan bahwa Konsep awal pendirian café ini adalah ingin menghidupkan kawasan Kota Lama Jakarta dengan aktivitas café yang memanfaatkan bangunan dan kawasan kota lama dengan mengedepankan keunikan dan keantikan Bangunan beserta isinya. Hal ini telah dilakukan dengan merawat dan merenovasi Bangunan kuno ini dan mengisi interiornya dengan barang-barang antik khas kolonial dan betawi sehingga bersuasana tempo dulu. Dan hasilnya sangat luar biasa karena café kami sejak tahun 1991 berdiri, tahun 1993 mengalami pembenahan dan peningkatan kualitas bangunan dan interiornya, yang

menyebabkan peningkatan jumlah pengunjung sampai saat ini. Dan kami pun mempersilahkan bagi pengunjung yang hanya ingin melihat-lihat bangunan antik kami ini. Jadi disini kami pastikan bahwa dengan kondisi bangunan kuno/tua yang baik dan terawat akan sangat menguntungkan secara ekonomi dan akan dapat menggerakkan kehidupan kawasan Kota Lama.

Hal senada juga disampaikan oleh Bapak *Syahrial Amir* (manajer café Museum) yang menyatakan bahwa bangunan café Museum ini merupakan satu kesatuan dengan bangunan Museum Fatahillah yang merupakan bangunan tertua di kawasan Plasa Fatahillah ini, yang sudah tentu kondisinya harus selalu terawat dengan baik dan untuk perawatanya bangunan ini mendapat bantuan dari UNESCO. Sedangkan untuk interiornya diciptakan bersuasana tempo dulu atau kuno. Dari pengamatan kami terbukti bahwa bangunan kuno yang dirawat dengan baik dan dimanfaatkan dengan baik tanpa merusak citra kawasannya akan mampu mengundang pengunjung, dan akan menyebabkan kawasan berkembang dan hidup. Hal yang tak jauh berbeda juga disampaikan oleh beberapa pengunjung kawasan baik pengunjung museum, café, maupun turis yang sedang menikmati kawasan kota lama di Plasa Fatahillah, seperti yang disampaikan oleh Ibu *Sinta* salah seorang pengunjung Museum Fatahillah, mengatakan bahwa apabila bangunan kuno tidak dirawat dengan baik saya kira tidak ada pengunjung yang mau datang dan menikmati kekunoan bangunan dan aktivitas yang dikemas didalamnya, jadi menurut saya kondisi bangunan sangat menentukan ketertarikan orang untuk datang. Sedangkan Bapak *Deddy* seorang pengunjung café menyampaikan bahwa saya tertarik datang kesini karena café ini memanfaatkan bangunan kuno yang dan pihak manajemennya benar-benar merawat dan mengembangkan bangunan dan lingkungannya dengan baik, yang menyebabkan banyak orang tertarik untuk datang dan menikmati

suasana kuno ini. Demikian juga seperti yang disampaikan Bapak *Firman*, seorang turis yang menyatakan bahwa keberadaan kawasan dan bangunan kuno merupakan aset yang sangat berharga. Apabila aset ini tidak dikelola dan dirawat secara baik menurut saya akan dapat mematikan aset tersebut, tetapi apabila bangunan dan kawasannya dikelola dan dirawat dengan baik seperti yang ada di kawasan kota lama Jakarta ini (walaupun belum seluruhnya dirawat dan dikembangkan) terlihat saat ini kawasan cukup berkembang dengan baik bahkan sudah tidak sedikit lagi wisatawan mancanegara yang datang ke kawasan kota lama Jakarta ini. Dari uraian diatas dapat disimpulkan bahwa kondisi bangunan akan sangat menentukan bagi pengembangan kawasan kota lama untuk dapat tumbuh dan berkembang.

5.2.2.5. Kesimpulan

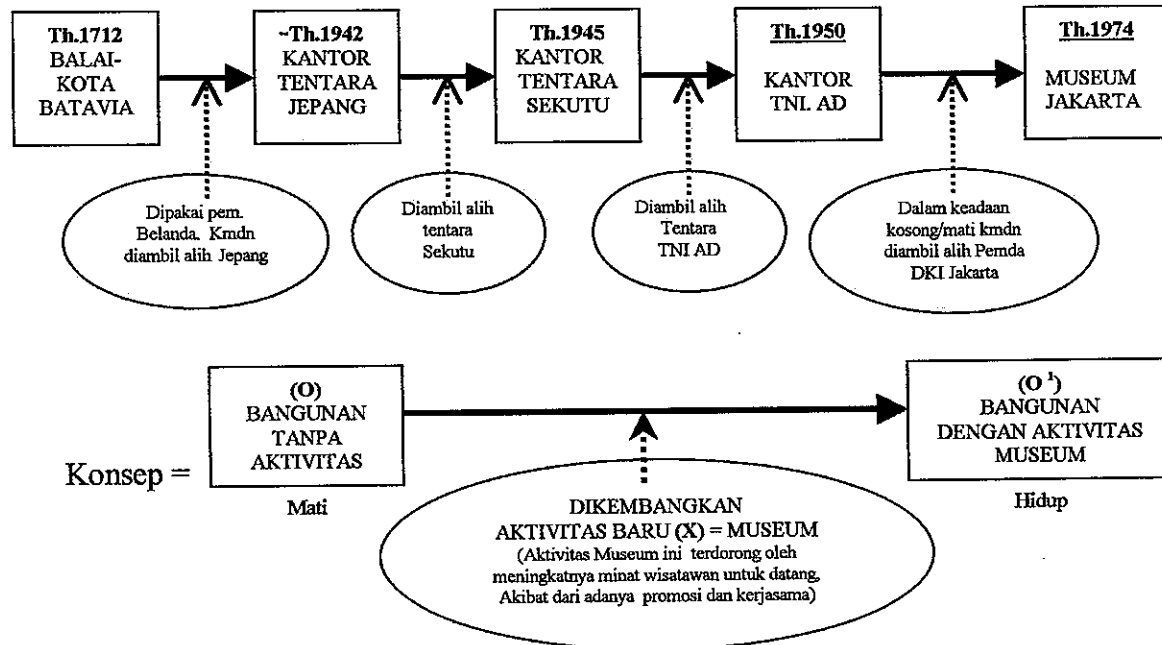
Dari uraian analisis yang telah disampaikan pada sub-sub bab sebelumnya dapat disimpulkan bahwa perkembangan aktivitas kawasan kota lama Jakarta saat ini telah manampakkan hasil yang cukup baik sehingga kawasan kota lama Jakarta saat ini mulai terlihat hidup kembali. Hal ini disebabkan antara lain oleh karena:

1. Kawasan ini mempunyai nilai sejarah yang tinggi, Kondisi bangunan beserta kawasannya masih terjaga dengan baik,
2. Didukung oleh kebijakan Pemda DKI Jakarta yang ingin membuat vital kembali kawasan kota lamanya dengan program revitalisasinya
3. Telah dikembangkan aktivitas baru yang dikembangkan secara *adaptive use* dan bersifat *mixed use*.
4. Mendapat tanggapan positif dari investor dan masyarakatnya, yaitu berupa pengembangan usaha oleh investor dan masyarakatnya mau datang.

Perkembangan aktivitas-aktivitas baru pada kawasan kota lama Jakarta, proses keberhasilannya dapat dilihat pada analisis berikut ini :

A. Aktivitas Museum

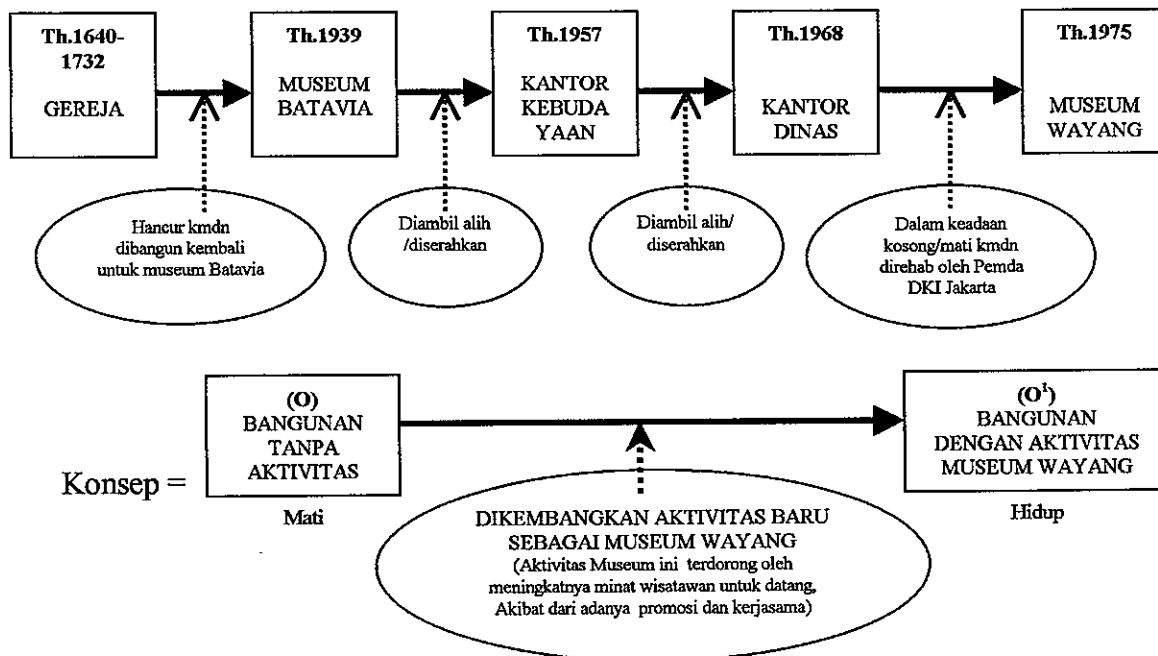
- Proses perkembangan aktivitas pada Museum Jakarta :



Dari gambaran diatas terlihat bahwa bangunan bekas Balaikota tersebut pernah kehilangan fungsinya sehingga tampak mati, kemudian bangunan tersebut diambil alih oleh Pemda DKI Jakarta dan dikembangkan fungsi baru sebagai Museum Jakarta yang berisi tentang benda-benda dari jaman pra Sejarah kota Jakarta hingga saat ini.

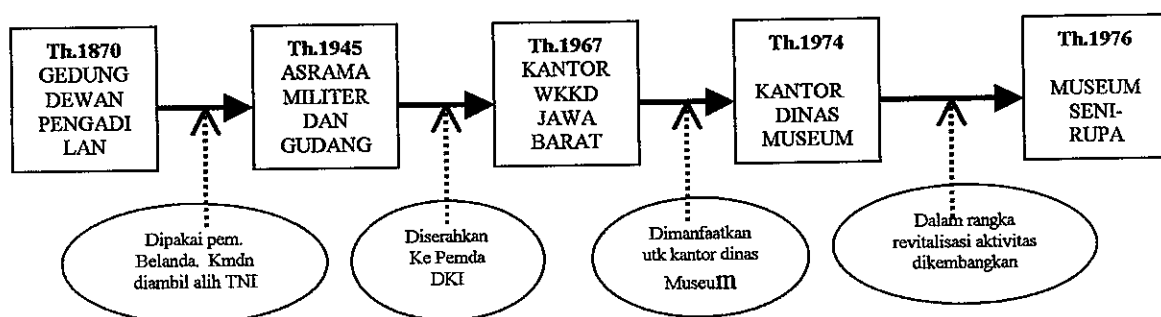
Keberhasilan Museum Jakarta sebagai penggerak kehidupan kawasan kota lama Jakarta bukan saja akibat kegiatan utama museum sebagai aktivitas pendidikan dan rekreasi tetapi ternyata juga aktivitas pada museum ini sudah dikembangkan untuk menampung aktivitas resepsi pernikahan, seminar-seminar dan pentas seni (acara sejenis lainnya). Selain itu juga akibat adanya promosi/sosialisasi dan kerja sama dengan sekolah-sekolah & biro perjalanan. Hal ini membuka peluang baru dan memungkinkan museum dapat beraktivitas hingga malam hari sehingga kawasan tambah terlihat hidup.

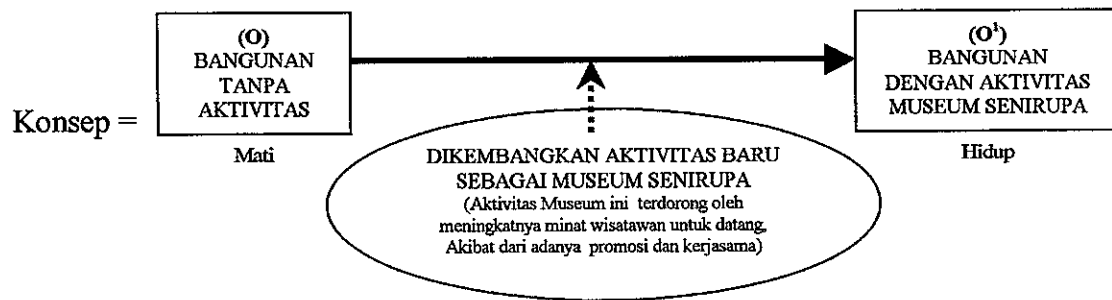
- Proses perkembangan Museum Wayang



Pada gambaran tersebut diatas terlihat bahwa, museum Wayang tersebut awalnya adalah bangunan gereja yang telah beberapa kali berubah fungsi dan bangunannya pun sudah beberapa kali mengalami rehabilitasi yang akhirnya diserahkan kepada Pemda DKI Jakarta yang kemudian bangunan tersebut dikembangkan sebagai Museum Wayang. Dan ternyata dengan digunakannya sebagai aktivitas Museum Wayang bangunan tersebut yang tadinya sempat tanpa kegiatan akhirnya mampu bergerak hidup kembali dengan aktivitas barunya, bahkan ikut andil pula dalam menghidupkan kawasan kota lama Jakarta ini.

- Proses perkembangan Musem Seni Rupa dan Keramik



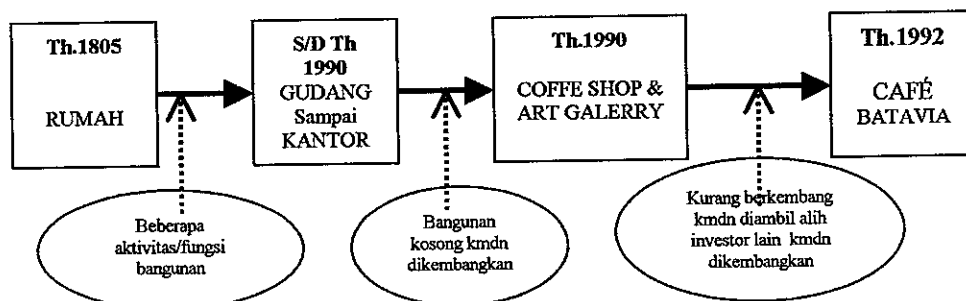


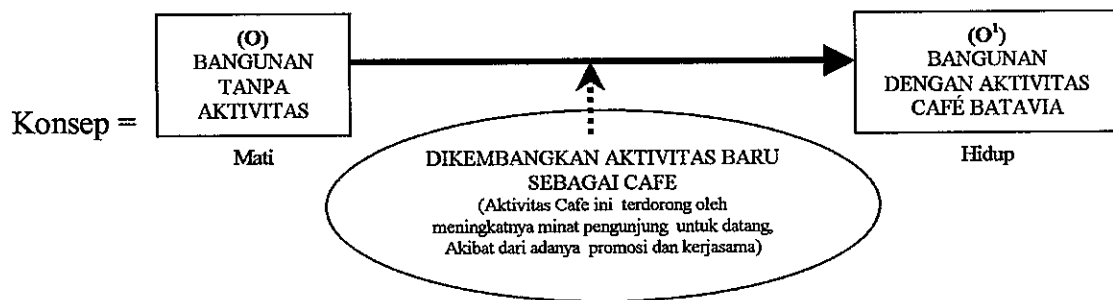
Dari gambaran tersebut di atas terlihat bahwa bangunan tua ini awalnya adalah digunakan sebagai kantor dewan pengadilan kota Batavia, pada perjalanan waktunya bangunan ini mengalami beberapa kali perubahan fungsi dan aktivitasnya. Terakhir kali setelah dikuasai oleh pemerintah DKI Jakarta bangunan tersebut pernah digunakan sebagai kantor Dinas Museum dan Sejarah, tetapi berkenaan dengan program Revitalisasi yang sedang digalakkan, maka untuk menampung barang-barang seni dan keramik yang ada, dan dalam rangka ingin mengembangkan kehidupan kawasan kota lama, maka aktivitas bangunan tersebut dikembangkan dan digunakan sebagai Museum Seni Rupa dan Keramik.

Dari pengamatan lapangan dan uraian-uraian tersebut diatas dapat disimpulkan bahwa pengembangan aktivitas Museum pada kawasan kota lama Jakarta terlihat cukup berhasil dan mampu menggerakkan kehidupan kawasan kota lama Jakarta.

B. Aktivitas Café

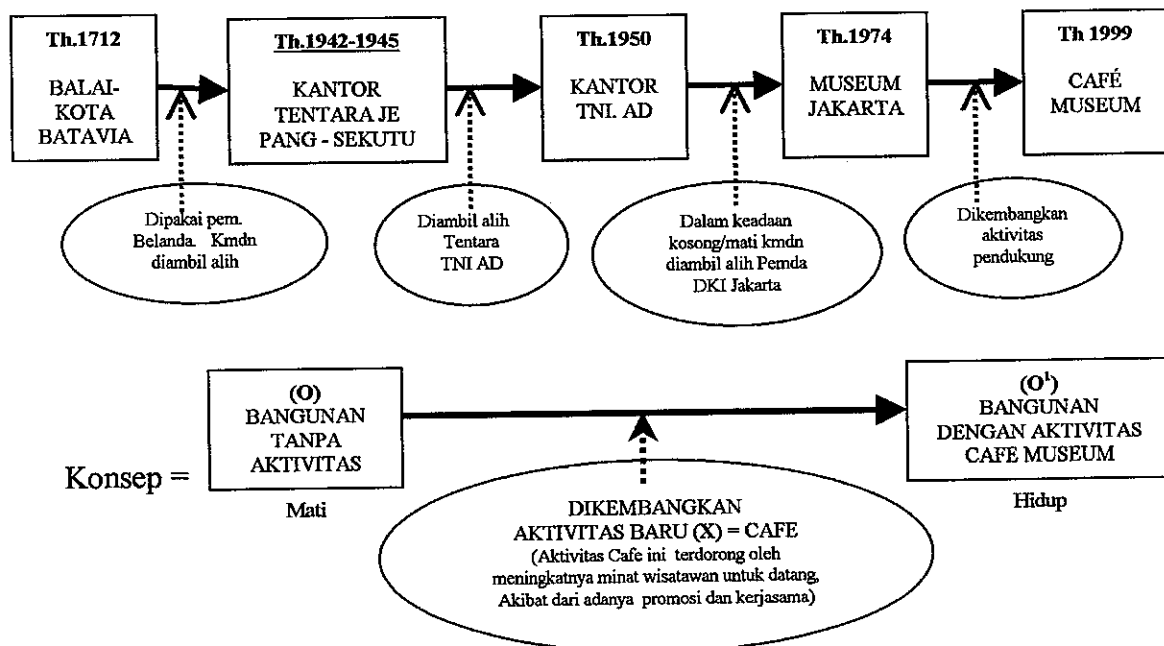
- Proses perkembangan aktivitas Café Batavia





Dari gambaran tersebut diatas terlihat perkembangan fungsi bangunan tua tersebut dari bangunan dengan aktivitas yang kurang menonjol, setelah akhirnya dikembangkan dengan aktivitas baru berupa café saat ini terlihat aktivitasnya mulai terlihat hidup dan berkembang. Dan dengan keberadaan café Batavia ini yang telah mampu mendatangkan pengunjung/wisatawan baik dari manca negara maupun pengunjung lokal, mengakibatkan kawasan kota lama Jakarta ini terlihat mulai bergerak hidup kembali.

- Proses perkembangan aktivitas Café Museum



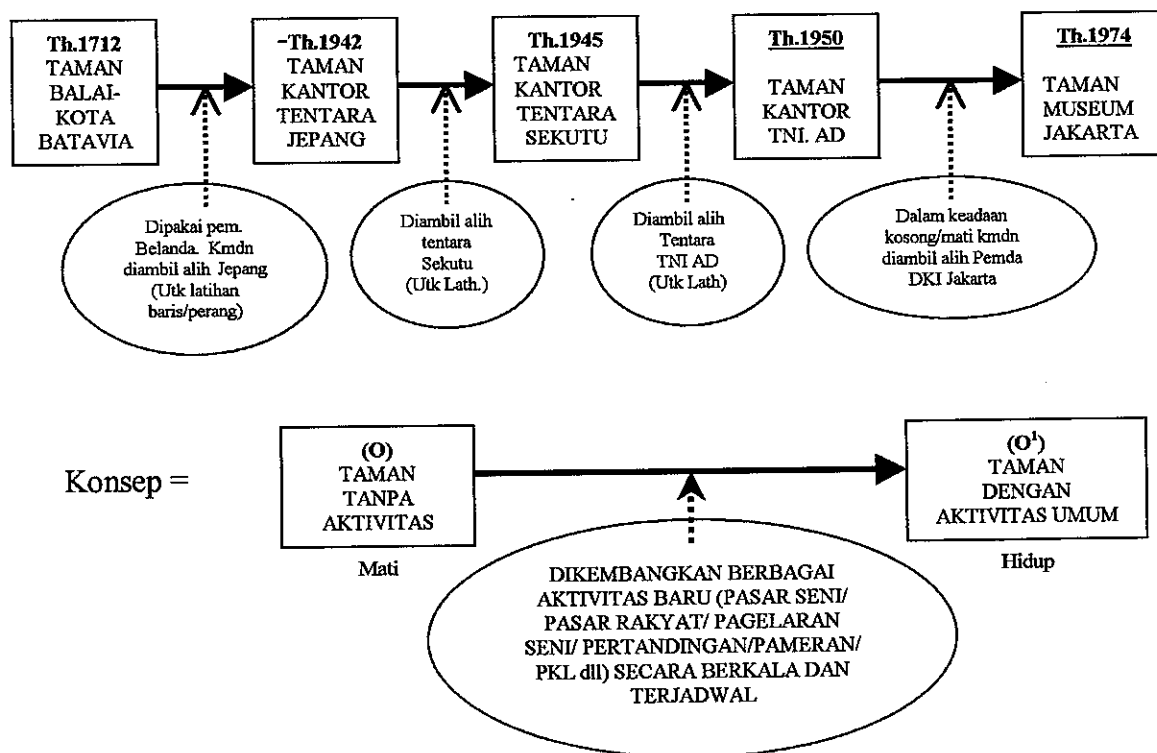
Café museum ini yang dikembangkan pada museum Jakarta ini adalah memanfaatkan serambi bangunan museum Jakarta tersebut yang kurang berfungsi dan

juga untuk mendukung aktivitas museum yang ada, maka pada bangunan ini dikembangkan aktivitas café pada serambi museum tersebut. Dan ternyata setelah dikembangkan bangunan yang tadinya kurang berfungsi tersebut saat ini terlihat mulai hidup dengan adanya aktivitas café.

Dari uraian-uraian tersebut diatas, baik café Batavia maupun café Museum ternyata dari bangunan dengan aktivitas yang kurang berkembang atau bisa dikatakan mati, tetapi dengan dikembangkan aktivitas baru berupa café, ternyata mampu menghidupkan bangunan dan kawasan kota lama tersebut.

C. Aktivitas Umum

- Proses perkembangan aktivitas umum pada Taman Fatahillah :

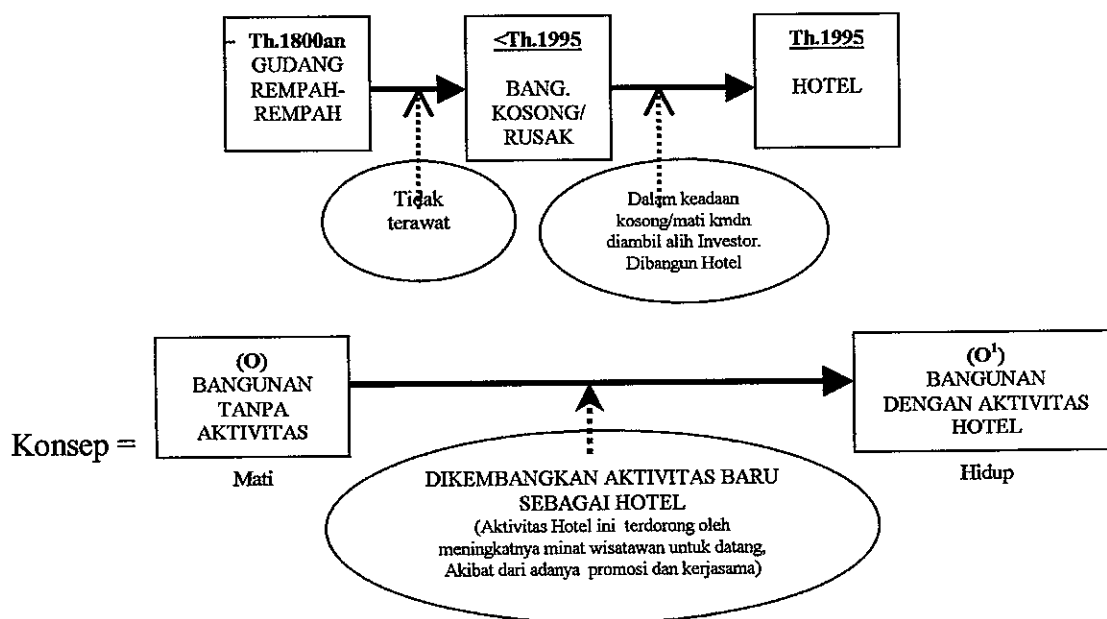


Taman Fatahillah dengan dikembangkan aktivitas yang bersifat umum (pasar malam/pasar seni/pagelaran seni/pameran/pertandingan olah raga atau seni) yang

dilakukan secara berkala dan terjadwal serta pengembangan aktivitas PKL ternyata saat ini kawasan kota lama Jakarta terlihat mulai hidup dan berkembang.

D. Aktivitas Hotel

- Proses perkembangan aktivitas pada Hotel Omni Batavia :



Bangunan bekas gudang rempah-rempah yang sudah tidak berfungsi, dikembangkan sebagai hotel, dan ternyata keberadaannya mampu menggerakkan kehidupan kawasan kota lama Jakarta.

5.2.3. Analisa Perkembangan Aktivitas Kawasan Kota Lama Semarang

5.2.3.1. Sejarah Kawasan Kota Lama Semarang

Pertumbuhan kota Semarang dimulai pada awal abad XV yaitu dengan terbentuknya sebuah koloni dari komunitas Muslim Tionghoa dan Pribumi di muara Sungai Kaligarang. Pada waktu itu garis pantai Semarang masih terletak di kaki perbukitan Simongan dan pantai Semarang merupakan pelabuhan penting yang banyak

disinggahi oleh para pedagang asing. Para pedagang asing tersebut tersebut diantaranya berasal dari Melayu, Cina dan Belanda. Pertumbuhan kota Semarang selanjutnya dimulai lagi pada tahun 1575 oleh Ki Ageng Pandan Arang seorang maulana dari negara Arab yang sekaligus merupakan bupati pertama Semarang.

Dalam waktu singkat Semarang menjadi bandar utama kerajaan Mataram dan kawasan Bubakan menjadi pusat Kabupaten Semarang. Awal jatuhnya Semarang ke tangan VOC adalah dengan ditandatanganinya surat perjanjian antara kerajaan Mataram dan VOC pada tanggal 15 Januari 1678. Isi perjanjian tersebut adalah persetujuan kerajaan Mataram untuk menggadaikan Bandar utama Kerajaan Mataram yaitu Semarang dan daerah-daerah yang berada dalam kekuasaan kepada VOC.

Pada tahun 1700-an pemerintah Belanda membangun kota benteng (kota lama) di sekitar jalan Raden Patah dengan daerah belakangnya yaitu perkampungan yang terdapat di luar benteng. Sebagai persyaratan kehidupan sosial, kota tua Semarang tersebut dahulu telah mempunyai fasilitas sosial yang telah memenuhi persyaratan untuk sebuah kota (masjid, klenteng, gereja, pola jalan dan lingkungan dan lain sebagainya).

Pada masa kelahiran kota Semarang pada tahun 1700 tersebut, telah terlihat terbentuknya kota dengan wilayah *hinterlandnya* sebagai syarat fisiografis dan berkembangnya kehidupan sosial dan administrasi kota, dan wilayah pemukiman Semarang terbagi menurut bangsanya, dengan bangsa Belanda menempati daratan muara Kali Semarang yang juga ditempati oleh bangsa Melayu. Bangsa Cina lebih banyak bermukim di daerah jalan Raden Patah (sekarang), sedangkan penduduk asli Semarang menempati sepanjang Kali Semarang dan cabang-cabangnya, dan pada waktu itu kali Semarang dapat digunakan sebagai jalur transportasi air. Semarang semakin berkembang dengan dipindahkannya basis militer Belanda di Jepara ke Semarang pada tahun 1708

berdasarkan perjanjian antara Sunan Paku Buwono I dengan Belanda pada tanggal 5 Oktober 1705. Adanya perjanjian ini merubah status, fungsi, fisik, serta kehidupan sosial di kawasan Semarang untuk menjadi suatu kota.

Kawasan kota lama Semarang semakin berkembang pada pertengahan abad ke XVII, hal ini terjadi dengan bermunculannya bangunan bangunan perkantoran dan fasilitas sosial lainnya. Hal ini merupakan langkah maju di dalam perkembangan kota Lama Semarang selanjutnya, khususnya pada perkembangan fisik yang berhubungan erat dengan kepentingan pemerintahan kolonial Belanda. Pada perkembangan berikutnya, pemukiman pemukiman yang ada telah meluas dengan bangsa Belanda membuat tempat tinggalnya yang baru di luar benteng Vijf Hoek yang terkenal sebagai bangunan arsitektur kolonial pertama di kota Semarang, yaitu di daerah antara Tawang dengan jalan Raden Patah (sekarang), berbatasan dengan pemukiman bangsa Cina, dan pemukiman pribumi di daerah Poncol, Sukolilo, Kobong, Tawangsari, Kaligawe dan lain-lain, pemukiman Cina di sekitar daerah Bubakan sekarang.

Bangsa Belanda kemudian menggeser permukiman orang-orang Cina di sekitar Jalan Raden Patah dan mengembangkannya menjadi Kota Benteng dengan perbentengan yang kuat mengelilingi area kota serta lima menara pertahanan di kelima ujungnya atau sudutnya, dimana di dalamnya dibangun jalur jalan utama Kota Semarang. Kota Benteng ini mempertegas fungsi kota, dan didalamnya juga merupakan fungsi administratif pemerintahan (Gubernur Jendral Jawa Utara), kota perniagaan dan kota pertahanan militer.

Dengan pembangunan Kota Benteng de Vijz Hoek tidak berfungsi lagi dan Semarang memiliki dua kutub perdagangan, yaitu daerah pecinan dan kota benteng yang kemudian dikenal sebagai "Kota Lama", sekarang wilayah tersebut meliputi Tawang,

Gedangan dan daerah Jurnatan sampai Berok. Kota Benteng dengan gaya arsitektur barat telah memiliki jaringan jalan yang teratur dengan pola sirkulasinya, sedangkan kehidupan sosialnya masih didominasi oleh kegiatan perniagaan yang didukung oleh kegiatan pusat pemerintahan.

Pola ini sampai saat ini masih sangat terlihat jelas, khususnya kawasan perdagangan dan pemerintahannya. Adanya penggusuran permukiman Cina dari jalan Raden Patah menjadikan daerah perdagangan berkembang sampai dengan jalan Agus Salim (sekarang), kemudian dengan adanya perkembangan kawasan pemerintahan sepanjang jalan Bojong, hingga Tugu Muda, telah mengurangi peranan Kota Lama sebagai pusat pemerintahan dan pemukiman bangsa Belanda (*Bappeda Semarang; 1992*).

Dari uraian diatas terlihat bahwa fakta historis kawasan kota lama Semarang atau yang terkenal dengan sebutan "*Little Netherland*" merupakan kota lama yang memiliki nilai sejarah tinggi. Awal pendirian kota-kota ini karena dipicu dengan adanya pelabuhan laut (kota bandar) yang berkembang dengan tumbuhnya gudang-gudang dan pusat perniagaan serta permukiman, dengan perencanaan kota yang unik bergaya eropa disertai dengan berbagai ragam arsitektur bangunannya. Lambat laun kawasan kota ini berkembang menjadi pusat pemerintahan, perdagangan, dan permukiman lengkap dengan kekuatan militernya.

Saat ini kawasan kota lama Semarang yang pernah mengalami masa kejayaan, masih banyak meninggalkan peninggalan bersejarah berupa bangunan-bangunan beserta kawasannya. Bangunan-bangunan dan kawasan tersebut saat ini merupakan potensi sejarah yang sangat profitable sehingga perlu untuk dikembangkan dengan merevitalisasikannya, sehingga kawasan kota lama Semarang nantinya diharapkan dapat

bergerak dan hidup kembali, selain untuk dapat terciptanya suatu ikatan simbolis antara peristiwa yang terjadi dahulu dan sekarang yang dapat dinikmati anak cucu kita nantinya.

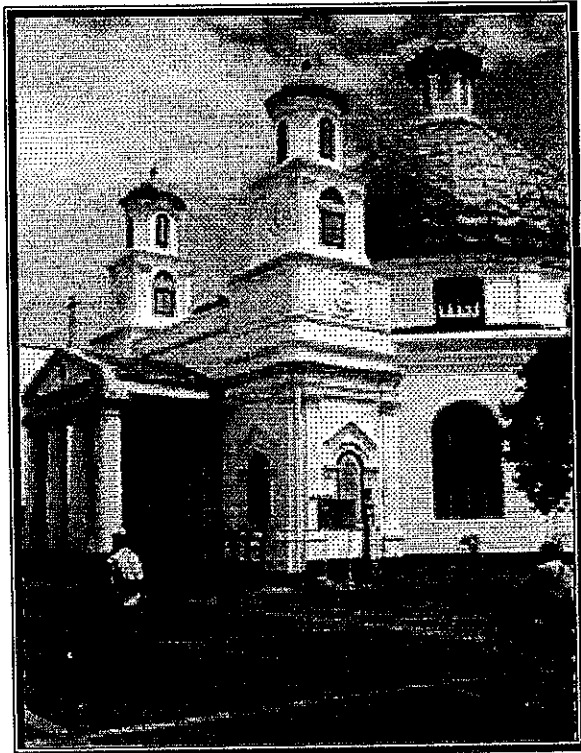
Dan sesuai dengan yang disampaikan bapak *Danisworo (1991)*, bahwa kawasan yang dikonservasi akan menampilkan makna dari sisi sejarah, budaya, tradisi, keindahan, sosial dan ekonomi. Semua ini akan terlihat maknanya pada masa lampau, kepentingan saat ini serta kelangsungannya pada masa yang akan datang. Dan bangunan bersejarah merupakan aset yang dapat dikembangkan untuk meningkatkan perekonomian.

Sedangkan menurut *Budihardjo (1997)*, Histori kawasan kota lama merupakan aset dan perlu untuk dikembangkan aktivitasnya dengan menyuntikkan fungsi-fungsi baru yang menguntungkan dari segi ekonomi. Demikian juga seperti yang disampaikan *Widjayanti (1997)*, yang menyatakan bahwa kawasan kota lama dengan historinya sangat *profitable*, dapat dikembangkan antara lain dengan cara alih guna/*adaptive use*, hal ini telah terbukti pada beberapa kota/negara.

Konsep-konsep senada juga disampaikan oleh *Miarsono (1997)* dan *Soesilo (1997)*, pada dasarnya mereka berdua ini juga menyampaikan bahwa keberadaan kota lama dengan sejarah/historinya perlu dikonservasi dan sangat memungkinkan untuk dapat berkembang, karena dengan menambah aktivitas baru akan dapat memacu pertumbuhan ekonomi dan sangat *profitable*, sehingga kawasan kota lama dapat hidup kembali.

Dari konsep/teori tersebut dan juga sdari hasil penelitian terbukti bahwa kawasan kota lama Jakarta salah satunya hidup karena memiliki nilai sejarah, oleh karena itu dengan melihat nilai sejarah yang dimiliki kawasan kota lama Semarang yang setara dengan kota lama Jakarta maka sangat dimungkinkan untuk dihidupkan kembali kawasan kota lama Semarang tersebut.

5.2.3.2. Kondisi Bangunan



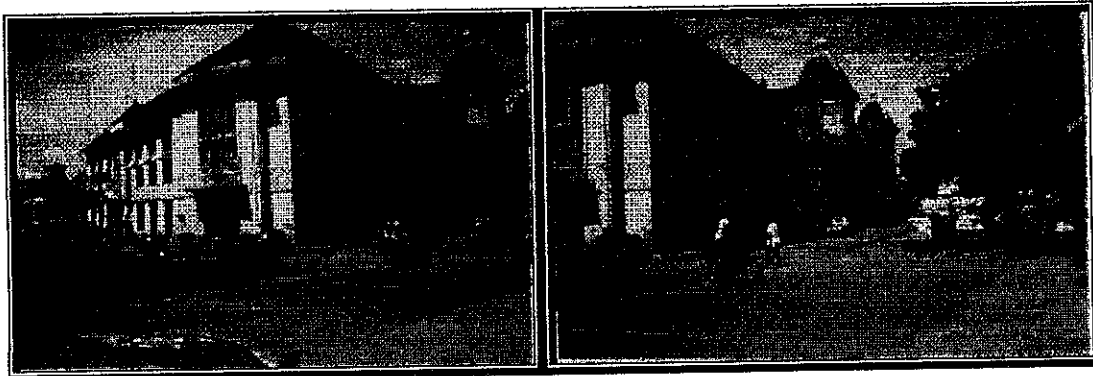
Sumber : *Survai Lapangan*, 2002

**GAMBAR 5.23.
FOTO GEREJA BLENDUK**

Lokasi Gereja Immanuel atau yang terkenal sebagai Gereja Blenduk ini di jalan Letjen. Suprpto no. 32 Semarang. Bangunan ini didirikan pada tahun 1753 dan pada jaman kolonial Belanda dikenal sebagai “*De Nederlandsche Kerk*” In Indonesia Semarang. Gereja beratap kubah ini kondisinya cukup terawat walaupun ada

beberapa bagian yang masih perlu diperbaiki, hal ini disebabkan oleh usianya yang sudah cukup tua, tetapi secara umum bangunan ini cukup terawat dengan baik dan masih difungsikan untuk kegiatan Gereja.

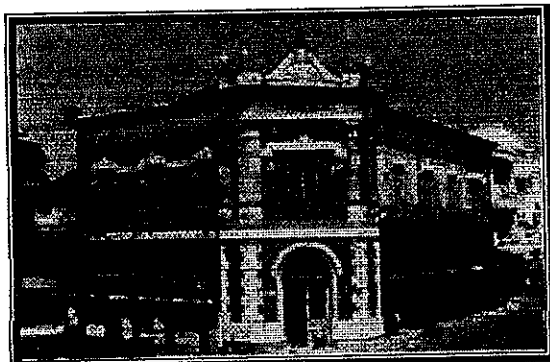
Bangunan Gereja Blenduk ini bergaya arsitektur Eropa klasik dan bentuknya unik dengan atap setengah lingkaran, yang akhirnya disebut blenduk. Gereja ini menjadi salah satu identitas kota Semarang. Keberadaan Gereja Blenduk ini sendiri merupakan *Landmark* kota Semarang, pada khususnya *landmark* untuk kawasan kota lama Semarang.



Sumber : *Survai Lapangan*, 2002

GAMBAR 5.24.
FOTO KANTOR NOTARIS DAN BIRO HUKUM

Gedung yang berlokasi di jalan Letjend. Suprpto yang terkenal dengan sebutan Kantor Advokat ini dahulunya adalah bangunan Kantor yang digunakan sebagai Kantor Advokat OTHC. Saat ini bangunan yang terletak di sudut perempatan jalan Letjend. Suprpto dengan jalan Mpu Tantular ini masih digunakan sebagai kantor Biro Hukum dan Notaris. Sedangkan kondisi bangunannya kurang terawat dengan baik.



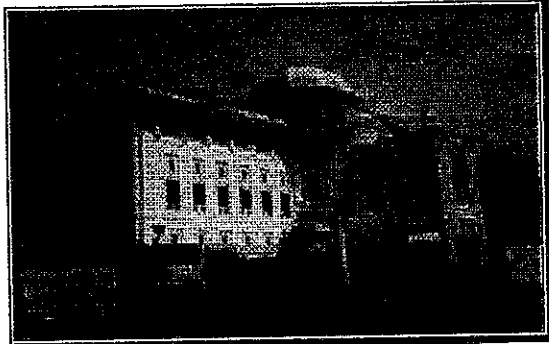
Sumber : *Survai Lapangan*, 2002

GAMBAR 5.25.
FOTO GEDUNG MARBA

Gedung Marba ini dibangun pada pertengahan abad ke XIX, lokasi tepatnya sekarang di Jl. Let. Jend. Suprpto no.33, dahulunya bangunan ini bernama "De Heeren Straat".

Gedung ini awalnya digunakan sebagai kantor usaha pelayaran, ekspedisi muatan kapal laut (EMKL), selain digunakan sebagai kantor bangunan ini juga digunakan sebagai toko yang modern dan satu-satunya saat itu dengan nama *De Zeikel*. Gedung ini

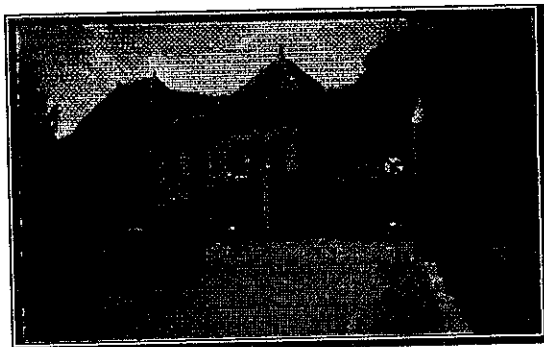
merupakan bangunan berlantai 2 (dua) dengan dinding yang tebal. Kondisi bangunan ini sekarang kosong dan kondisi fisiknya tampak kurang terawat dengan baik



Sumber : Survei Lapangan, 2002

**GAMBAR 5.26.
FOTO GEDUNG JIWASRAYA**

Thomas Kaarsten yang terletak di ujung jalan Suari atau tepatnya berlokasi di Jl. Let. Jend. Suprpto no.23-25 ini terdiri dari 3 (tiga) lantai. Sampai saat ini bangunan ini masih digunakan sebagai kantor, dan kondisi bangunannya terlihat masih cukup terawat dengan baik.



Sumber : Survei Lapangan, 2002

**GAMBAR 5.27. -
FOTO GEDUNG BANK MANDIRI**

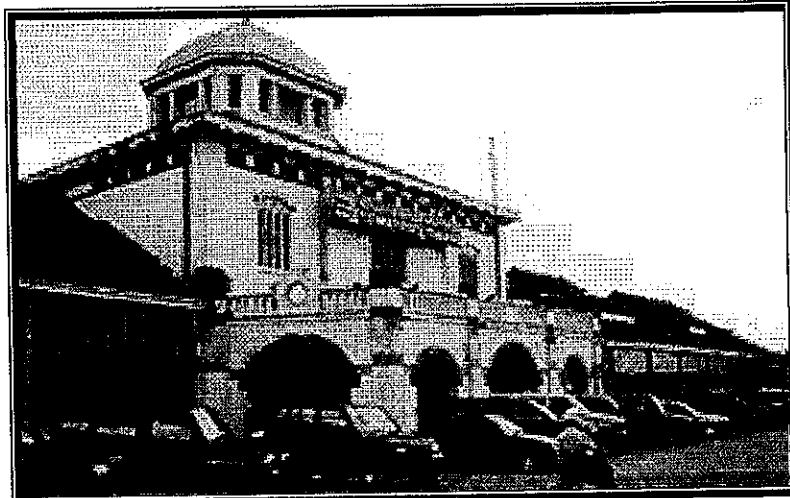
kantor *Nederlands Handel Maatschappij* yang dikuasai pemerintahan Belanda. Bangunan megah yang mempunyai arsitektur yang menarik ini sampai saat ini masih digunakan, yaitu sebagai kantor Bank Mandiri. Kondisi bangunannya termasuk cukup terawat.

Gedung PT Asuransi Jiwasraya ini dibangun tahun 1920-an, dan bangunan ini merupakan salah satu bangunan berasitektur modern yang sesuai untuk iklim tropis pertama di Semarang.

Gedung megah hasil karya arsitek

Gedung ini terletak di Jl. Empu Tantular no.19, Dahulunya bangunan ini merupakan rumah tonil dengan nama *Societeits De Harmonie*. Bangunan ini dibangun pada tahun 1908.

Bangunan ini juga pernah jadi

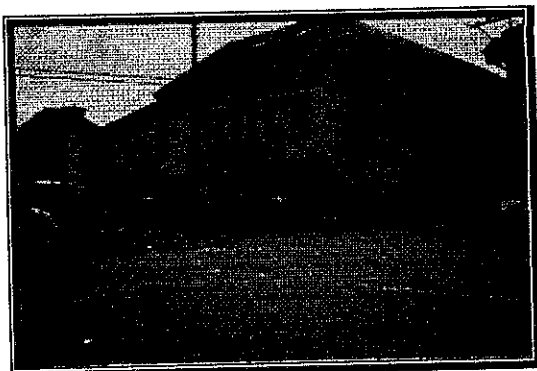


Sumber : *Survai Lapangan*, 2002

GAMBAR 5.28.
FOTO STASIUN KERETA API "TAWANG"

Stasiun Tawang ini mulai dibangun pada tahun 1864, hal ini bersamaan dengan pembangunan jalan kereta api dari Semarang ke Jogja lewat Solo. Pada waktu itu perkereta apian dikelola oleh NV N.I.S (*Nederlansch Indische Spoorweg Maatschappij*), dan setelah kemerdekaan RI perusahaan kereta api ini dikelola oleh PJKA, yang sekarang telah berubah menjadi PT KAI (Kereta Api Indonesia).

Sampai saat ini bangunan ini masih berfungsi sebagai Stasiun Kereta Api dan aktivitasnya cukup padat. Kondisi bangunan Stasiun Tawang ini tergolong cukup terawat dengan baik.



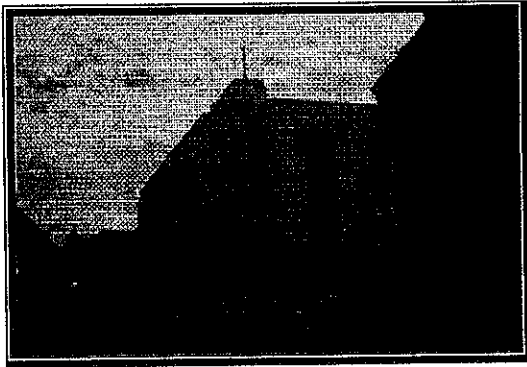
Sumber : *Survai Lapangan*, 2002

GAMBAR 5.29.
FOTO BANK MANDIRI

Bangunan ini merupakan salah satu bangunan kuno yang saat ini tepatnya terletak di jalan Kepodang No.34.

Saat ini bangunan masih digunakan sebagai Bank Mandiri ex

Bank Bumi Daya (BBD). Dan kondisi bangunannya cukup terawat dengan baik



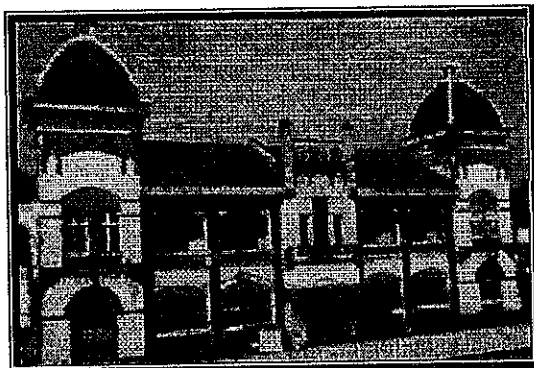
Sumber : Survei Lapangan, 2002

**GAMBAR 5.30.
FOTO KANTOR KERTA NIAGA**

Bangunan kantor Kerta Niaga ini terletak di jalan Letjend. Suprpto no. 30, lokasinya bersebelahan dengan Gereja Blenduk (Gereja Imanuel).

Sampai saat ini Gedung Tua ini masih digunakan sebagai

Kantor Kerta Niaga, dan kondisinya masih cukup terawat dengan baik.

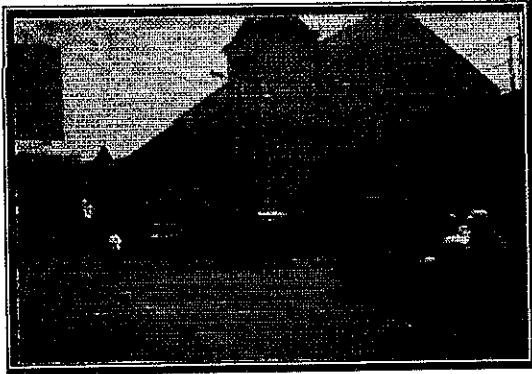


Sumber : Survei Lapangan, 2002

**GAMBAR 5.31.
FOTO KANTOR PTP**

Bangunan ini berciri bangunan Eropa dengan tambahan menara di samping kiri dan kanan bangunannya. Bangunan ini dibangun awal abad XIX, dan dahulunya digunakan sebagai kantor NV. Cultuur Maatschappy

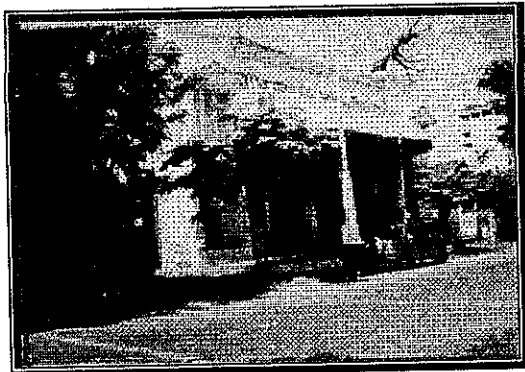
Der Vorstenlenden, yaitu perusahaan Belanda yang bergerak di bidang perkebunan dan pertanian. Perusahaan ini membuka cabang di Semarang pada tahun 1888. Bangunan yang sekarang ini tepatnya terletak di jalan Empu Tantular No. 5 ini sekarang dikuasai oleh PT Perkebunan XV dan kondisi bangunannya cukup terawat.



Sumber : Survai Lapangan, 2002

**GAMBAR 5.32.
FOTO KANTOR PANCA NIAGA**

Amiticia., yang kemudian sekarang digunakan oleh bank Mandiri ex Exim dan bagian belakangnya digunakan oleh PT Panca Niaga sebagai kantor sampai saat ini. Kondisi bangunannya cukup terawat dengan baik.

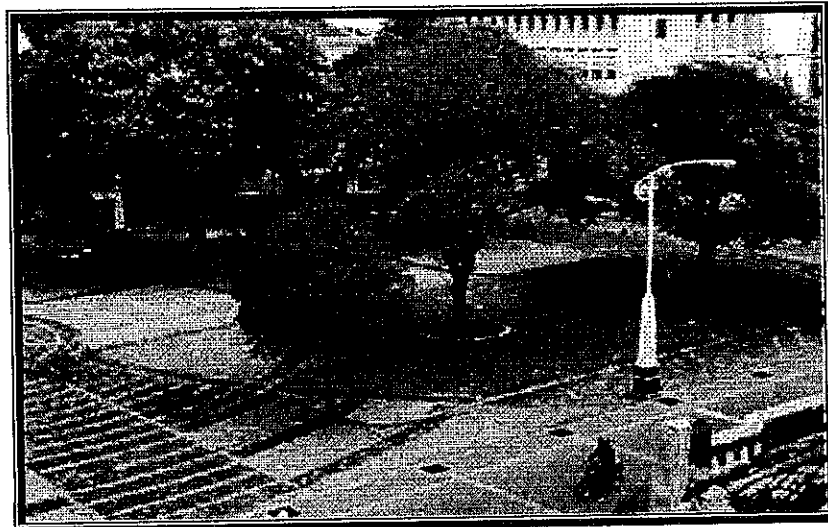


Sumber : Survai Lapangan, 2002

**GAMBAR 5.33.
FOTO CAFÉ MARABUNTA**

Bangunan ini sebenarnya merupakan satu unit bangunan besar yang daahulunya bernama Nederlands Handel Maatschappij, dan pernah juga digunakan sebagai gedung untuk hiburan di Tahun 1880 dengan nama

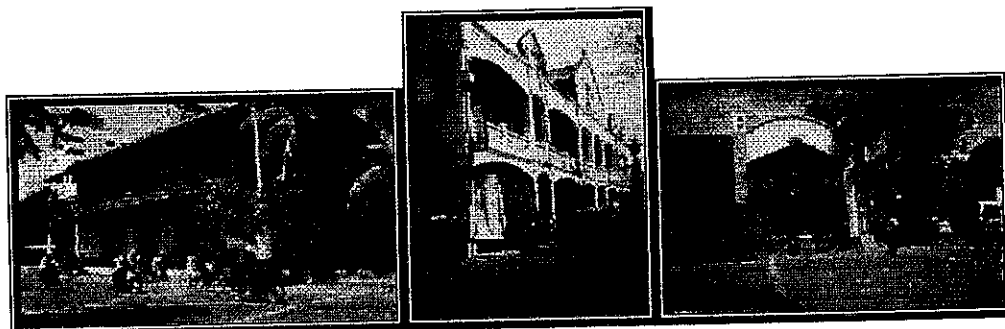
Bangunan ini merupakan bagian dari bangunan EMKL Marabunta, terletak di jl Cendra-wasih no 23. Kondisi bangunan cukup terawat dengan baik dan sekarang gedung ini digunakan sebagai Café.



Sumber : Bappeda

GAMBAR 5.34.
FOTO PARADEPLEIN

Paradeplein atau lapangan Parade ini berlokasi di jalan Taman Srigunting dan tepatnya disebelah Gereja Blenduk (gereja Immanuel). Taman ini dahulunya digunakan sebagai tempat para tentara Belanda berparade dan juga tempat berlatih baris berbaris. Kondisi taman ini sekarang telah selesai dipugar dan keadaannya saat ini cukup terawat dengan baik.



Sumber : Survei Lapangan, 2002

GAMBAR 5.35.
FOTO BANGUNAN KUNO KOTA LAMA SEMARANG



Sumber : Survei Lapangan, 2002

GAMBAR 5.36.
FOTO BANGUNAN KUNO KOTA LAMA SEMARANG

Beberapa gambar di atas ini adalah menggambarkan bahwa pada kawasan kota lama Semarang masih banyak terdapat bangunan-bangunan kuno lainnya yang masih digunakan sebagai tempat beraktivitas baik kantor, toko, warung, gudang, atau kosong tidak digunakan dan lain sebagainya dengan kondisi yang berbeda-beda, secara umum beberapa bangunan cukup terawat dan sebagian besar bangunan dan kawasan yang lainnya terlihat tidak terawat atau kurang terawat dengan baik.

Dari gambar-gambar dan uraian uraian diatas, maka dapat disimpulkan bahwa kondisi bangunan yang ada pada kawasan kota lama Semarang ini umumnya masih cukup baik, hal ini merupakan aset yang sangat berharga sehingga sangat dimungkinkan untuk merevitalisasi kawasan kota lama Semarang tersebut dengan mengembangkan aktivitas-aktivitas baru yang lebih sesuai.

5.2.3.3. Peran Serta Pemerintah, Investor, dan Masyarakat

Dengan meningkatkan komersialisme tanpa merusak citra dan jatidiri suatu kawasan beserta bangunan tuanya yang mengandung nilai sejarah tinggi maka konservasi dan revitalisasi menjadi unsur yang penting dalam pertumbuhan suatu kota. Dan telah banyak kota-kota yang telah berusaha untuk melestarikan dan memvitalkan kawasan

beserta bangunan kunonya untuk memacu perkembangan, kehidupan dan pertumbuhan ekonomi kotanya selain untuk melestariakan budayanya.

Seperti kita ketahui bahwa tindakan memelihara, menjaga dan mengembangkan suatu kawasan peninggalan masa lalu merupakan salah satu penghargaan masa lalu dan juga merupakan suatu tanggung jawab untuk menyampaikan warisan masa lalu kepada generasi masa yang akan datang. Dalam pelaksanaan usaha dalam mengkonservasi dan merevitalisasikan kawasan kota lama yang merupakan kawasan kota tua yang bersejarah, diperlukan suatu perjuangan keras dan harus mendapat perhatian dan dukungan seluruh komponen perkotaan, baik pemerintahannya maupun masyarakat/*stakeholders*-nya, untuk mencapai keberhasilan yang signifikan. Untuk itu maka upaya revitalisasi dan konservasi bagi kawasan kota lama Semarang dibutuhkan dukungan, keterlibatan dan kerjasama dari semua sektor baik sektor pemerintahan, publik maupun swasta.

Matinya kawasan kota lama Semarang antara lain akibat dari bergesernya fungsi/aktivitas strategis, dari fungsi ekonomis dan *mix-used* menjadi kawasan pergudangan dan permukiman illegal kaum tunawisma, dan hal ini telah menyebabkan enggannya para investor maupun pemilik bangunan untuk mengembangkan usahanya di kawasan kota lama Semarang (*Konstruksi :1995*).

Dan akhirnya semua pihak (pemilik bangunan, pengusaha maupu Pemerintah Kota) terlihat saling menunggu untuk kembali mengembangkan kawasan. Hal ini menyebabkan kawasan Kota Lama Semarang semakin terlihat kusam tidak berkembang. Untuk itu diperlukan pengembangan dan peningkatan kerjasama dan kemitraan yang lebih baik antara Pemerintah, investor dan masyarakatnya.

Permasalahan lain yang menyebabkan kawasan kota lama Semarang tidak berkembang, seperti yang tertera pada *Raperda RTBL* adalah sebagai berikut:

- ❑ Belum adanya aspek legal yang berfungsi sebagai panduan bagi pelaksanaan revitalisasi dan konservasi kawasan kota lama.
- ❑ Belum adanya sanksi dan penghargaan yang jelas bagi para pelaku pembangunan dan stakeholder di kawasan kota lama sehingga kurang dapat mendorong partisipasi.
- ❑ SK. Walikota No. 640/295 tanggal 9 Juli 1998 tentang Rencana Tata Bangunan dan Lingkungan di kawasan kota lama Semarang dirasa kurang memiliki kekuatan hukum yang tetap, akibatnya banyak stakeholder yang terperangkap dalam situasi saling menunggu.

Sedangkan upaya lain yang mendukung realisasi program revitalisasi kawasan kota lama Semarang yang dilakukan Pemerintah Kota Semarang adalah dengan mengeluarkan beberapa kebijaksanaan berupa bantuan non fisik hingga bantuan fisik berupa pengembangan dan perbaikan infrastruktur dan perbaikan kualitas lingkungan. Untuk pelaksanaan revitalisasi kawasan kota lama Semarang ini sebenarnya Pemerintah Kota Semarang telah membentuk pula kelompok swadaya masyarakat, yang berfungsi untuk mempertemukan seluruh stakeholders untuk pelaksanaan kerjasama dalam rangka menghidupkan dan mengembangkan kawasan kota lama Semarang, sehingga investasi yang telah dilakukan tidak sia-sia.

Tetapi sayang pada perkembangannya program kemitraan ini belum menampakkan hasil yang signifikan, diakibatkan oleh karena kurang aktif dan saling menunggu dalam pelaksanaan program revitalisasi tersebut.

5.2.3.4. Aktivitas

Untuk pengembangan dan pemanfaatan ruang kota, khususnya kawasan kota lama yang dapat untuk menghidupkan ruang kota itu sendiri maka akan sangat tergantung dari aktivitas yang ada dan cocok dengan karakter kawasannya, dan pada kawasan Kota Lama Semarang, karena pesatnya proses urbanisasi dan pertumbuhan kota telah menyebabkan timbulnya pusat-pusat perdagangan (*Central Bussiness District/CBD*) dan pemukiman-pemukiman baru di sekitar kota Semarang. Hal ini menyebabkan kawasan kota lama Semarang mulai ditinggalkan oleh aktivitas lamanya yang dahulu sebagai pusat perdagangan, perkantoran, permukiman, hiburan dan pendukung kota lainnya. Dan oleh karena hal tersebut pulalah yang menyebabkan kawasan kota lama Semarang berangsur-angsur mengalami proses kemerosotan dan kematian kawasan kota tuanya.

Oleh karena itu dapat disimpulkan bahwa matinya kawasan kota lama Semarang tersebut antara lain disebabkan oleh :

- *Pergeseran Central Bussiness District* : yaitu pusat perdagangan dan jasa yang telah berpindah kepusat-pusat kota lainnya akibat kawasan kota lamanya yang kurang terawat dan telah tumbuhnya pusat di lokasi yang lain. Dan hal ini jugalah yang menyebabkan para pengusaha, perkantoran, retail, café rumah makan, dan usaha lain yang ada mulai kehilangan semangat dan gengsi akibat kawasan yang kurang dikelola secara baik dan nilai sentralitas kawasan yang mulai memudar.
- *Pindahnya para pemukim* : yaitu orang-orang yang bermukim di kawasan kota lama Semarang mulai meninggalkan kawasan tersebut untuk bermukim di kawasan lain di kota Semarang.

Sebagai akibatnya, kemunduran kota tidak terhindarkan dan banyak pemilik bangunan kuno yang tidak berminat lagi mengembangkan usaha dan merawat bangunan

kuno mereka karena secara ekonomi sudah tidak menguntungkan lagi. Dan akhirnya banyak bangunan beserta lingkungannya yang dibiarkan rusak atau hanya digunakan sebagai gudang saja.

Dan bagi kawasan, akibat yang muncul adalah (*Konstruksi; 1995*) antara lain:

- Kawasan kota lama Semarang saat ini secara ekonomi sudah tidak menguntungkan lagi, bersamaan dengan menurunnya kegiatan bisnis,
- Munculnya lokasi-lokasi kekumuhan, yang menyebabkan semakin merosotnya citra kota lama Semarang dan membuat kawasan semakin kurang berharga,
- Kawasan menjadi *non mixed used*, karena aktivitas yang bertahan hanya perkantoran dan pergudangan, yang sudah pasti menyebabkan kawasan di malam hari semakin mati.

Pada saat ini yang terjadi pada kawasan kota lama Semarang, mayoritas aktivitas yang bertahan adalah perkantoran dan pergudangan dan sebagian lainnya kosong tanpa aktivitas. Beberapa aktivitas perkantoran, perdagangan/jasa yang bertahan adalah: beberapa Bank, Kantor perdagangan/jasa/pemerintah, rumah makan, gereja, dan gudang.

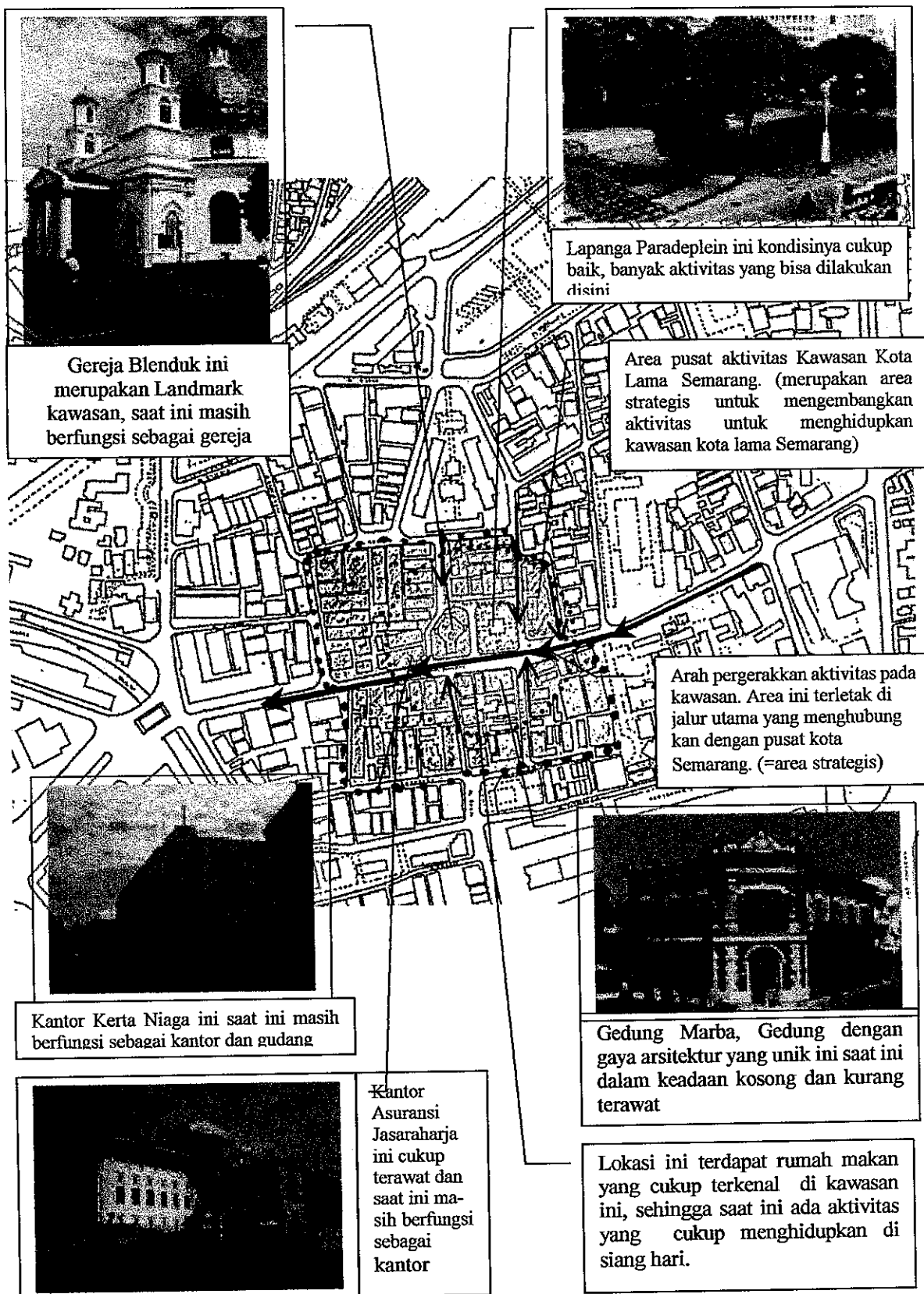
Dari kajian teori, menurut *Budihardjo (1997)*, kawasan kota lama merupakan aset dan perlu untuk dikembangkan aktivitasnya, yaitu antara lain dengan menyuntikkan fungsi-fungsi baru yang menguntungkan dari segi ekonomi. Sedangkan menurut *Widjayanti (1997)*, menyatakan bahwa kawasan kota lama merupakan kawasan yang *profitable*, dan untuk mengembangkan kawasan kota lama tersebut dapat dikembangkan antara lain dengan cara alih guna/*adaptive use*, hal ini telah terbukti pada beberapa kota/negara dan cukup berhasil. Dan hal senada juga disampaikan oleh *Miarsono (1997)*, yang menyampaikan bahwa keberadaan kota lama sangat memungkinkan untuk dapat berkembang dengan merevitalisasikannya, dan dengan menambah aktivitas baru pada

kawasan tersebut akan dapat memacu pertumbuhan ekonomi dan sangat *profitable*, sehingga kawasan kota lama dapat hidup kembali. Begitu pula seperti yang disampaikan Soesilo (1997), yang menyebutkan bahwa mempergunakan bangunan kuno dengan aktivitas baru sangat mungkin dipertimbangkan untuk menghidupkan aktivitas kawasan. Dari beberapa pendapat tersebut dapat disimpulkan bahwa pengembangan aktivitas pada kawasan kota lama Semarang, dengan menyuntikkan aktivitas-aktivitas baru sangat dimungkinkan untuk hidup dan berkembangnya kawasan kota lama tersebut.

Dari hasil pengamatan di lapangan, salah satu area yang cukup potensial untuk dikembangkan aktivitasnya dan saat ini dapat dikatakan merupakan kawasan pusat aktivitas (walaupun dalam kondisi “mati”) adalah di sekitar gereja Blenduk, hal ini karena gereja Blenduk merupakan *Land Mark* nya kawasan kota lama dan sampai saat ini masih berfungsi. Pada RTBL, disebutkan kawasan ini peruntukannya adalah untuk kegiatan budaya dan komersial, selain itu posisinya menguntungkan karena berada pada pusat dari kota lama Semarang, dan sangat strategis (karena terletak di jalur utama yang menghubungkan dengan pusat kota).

Dan disekitar gereja ini terdapat beberapa bangunan kuno yang masih berfungsi. Yaitu selain gereja Blenduk itu sendiri, adalah gedung Kerta Niaga yang digunakan sebagai kantor dan gudang, rumah makan (sate 29) yang terletak di depan gereja, gedung Asuransi Jiwasraya di depan gereja, beberapa gudang di belakang gereja, dan terdapat pula gedung yang cukup megah yaitu gedung Marba yang terletak di seberang gereja, tetapi sayangnya bangunan ini saat ini dalam keadaan kosong dan kurang terawat.

Untuk lebih jelasnya beberapa aktivitas yang ada pada kawasan ini dapat dilihat pada Gambar 5.37. berikut ini.



GAMBAR 5.37.
ANALISA PUSAT AKTIVITAS KOTA LAMA SEMARANG

5.2.3.5. Kesimpulan

Kawasan kota lama Semarang, dari analisis terbukti memiliki nilai sejarah yang bernilai tinggi, hal ini dapat dilihat dari peninggalan-peninggalan sejarah yang berupa bangunan beserta kawasannya yang masih dapat kita lihat sampai saat ini. Dan beberapa pakar mengatakan peninggalan sejarah ini merupakan aset yang tak ternilai harganya dan apabila dikembangkan sangat mungkin untuk berkembang dan *profitable*.

Kondisi bangunan yang ada sebagian besar secara garis besar tergolong masih cukup baik, walaupun sudah sangat mendesak pula untuk segera ditangani untuk menjaga kelestariannya. Kawasan kota lama dan bangunan kunonya merupakan aset yang dapat dikembangkan untuk meningkatkan perekonomian, oleh karena itu perlu dilakukan konservasi dan revitalisasi (*Danisworo, 1991*). Oleh karena itu revitalisasi perlu digalakkan untuk menghidupkan kawasan kota lama Semarang. Dari kajian literatur dan analisis pada sub bab 5.2.3.4., dapat disimpulkan bahwa untuk menghidupkan kawasan kota lama salah satu caranya adalah perlu dilakukan/disuntikkan aktivitas-aktivitas baru yang menguntungkan dari segi ekonomi dan tanpa meninggalkan nilai-nilai sejarahnya dan merusak jatidiri kawasannya (*Budihardjo, 1997*). Selain itu untuk mengembangkan aktivitas kawasan dapat pula dilakukan alih fungsi bangunan/*adaptive use* terhadap fungsi-fungsi bangunan yang sudah tidak mampu berkembang, hal ini telah terbukti mampu menggerakkan kehidupan kawasan kota lama di beberapa negara (*Widjayanti, 1997*).

Oleh karena itu dilihat dari potensi yang ada pada kawasan kota lama Semarang cukup potensial untuk dapat dihidupkan kembali, untuk itu perlu dicari aktivitas baru yang sesuai dan akan mampu menggerakkan kehidupan kawasan kota lamanya.

5.2.4. Persamaan dan Perbedaan Kawasan Kota Lama Semarang dan Jakarta

Dari analisis yang telah dilakukan pada sub-sub bab terdahulu maka dapat disimpulkan persamaan dan perbedaan yang ada pada kawasan kota lama Semarang terhadap kawasan kota lama Jakarta, yaitu sebagai berikut :

5.2.4.1.Persamaan

Persamaan yang ada pada kawasan kota lama Semarang dan kawasan Kota Lama Jakarta adalah :

1. Kawasan kota lama Semarang dan kawasan kota lama Jakarta sama-sama memiliki nilai Sejarah yang tinggi, sehingga memiliki potensi yang sama untuk dihidupkan dan berkembang.
2. Kedua kawasan kota lama ini sama-sama awalnya pernah merupakan kota bandar terkenal, sehingga memiliki karakteristik bangunan maupun kawasan yang hampir sama.
3. Kondisi fisik bangunan dan kawasannya yang ada masih terlihat cukup terawat dan kelestariannya masih dapat dipertahankan untuk dikembangkan.
4. Pemerintah kotanya sama-sama memiliki program untuk merevitalisasikan dan menghidupkan kawasan kota kunonya.

5.2.4.2.Perbedaan

Sedangkan perbedaan yang ada antara kawasan kota lama Semarang dan kawasan kota lama Jakarta adalah sebagai berikut :

1. Pada saat ini kawasan kota lama Semarang dalam keadaan “mati”, sedangkan kawasan kota lama Jakarta terlihat mulai hidup kembali.

2. Aktivitas yang ada pada kawasan kota lama Semarang tidak berkembang, saat ini sebagian besar merupakan perkantoran dan pergudangan dan sebagian lainnya kosong. Sedangkan pada kawasan kota lama Jakarta aktivitasnya berkembang dengan aktivitas baru (seperti museum, café, hotel dan aktivitas umum lainnya) dan bersifat *mixed-use*.
3. Pemilik maupun investor di kawasan kota lama Semarang banyak yang tidak berminat lagi merawat bangunan kuno mereka karena dis-economies nilai properti yang ada. Sedangkan pada kawasan kota lama Jakarta investor banyak yang telah bekerja sama dengan Pemda DKI untuk menghidupkan dan mengembangkan kawasan kota lama Jakarta.
4. Pada kawasan kota lama Semarang belum ada sanksi dan pengharagaan yang jelas bagi para pelaku pembangunan dan stakeholder di kawasan kota lama sehingga kurang mendorong partisipasi. Sedangkan pada kawasan kota lama Jakarta hal tersebut telah ada dan dilakukan.
5. Kota Semarang bersekala regional (merupakan ibukota Propinsi), sedangkan kota Jakarta skalanya adalah internasional (karena merupakan ibukota Negara), sehingga perekonomian Jakarta lebih maju dibandingkan dengan kota Semarang.

5.3. Analisa Pengembangan Aktivitas Penggerak Kawasan Kota Lama Semarang

Dari analisa yang telah disampaikan sebelumnya, dapat terlihat bahwa kawasan kota lama Jakarta dengan aset sejarah dan kawasannya yang dahulu sempat mengalami gejala matinya aktivitas pada kawasan tersebut, saat ini telah terlihat mampu mulai hidup kembali. Hal ini terjadi karena pada kawasan kota lama Jakarta telah dikembangkan aktivitas-aktivitas baru dan aktivitas baru yang didukung investor dan masyarakatnya tersebutlah yang mampu menggerakkan kehidupan kawasan kota lama tersebut.

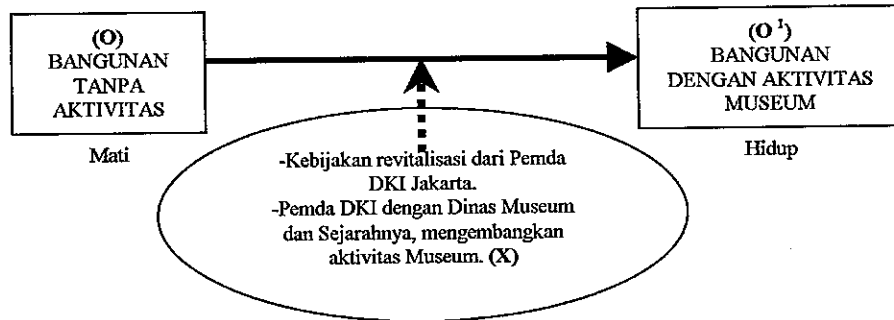
Adapun aktivitas yang telah mampu menggerakkan kawasan kota lama Jakarta tersebut adalah : Museum berupa aktivitas pendidikan dan kebudayaan (penelitian) dan rekreasi/hiburan, Café dengan aktivitas makan/minum dan hiburan/ *refreshing*, Hotel untuk aktivitas istirahat/menginap serta rekreasi/hiburan, Kantor untuk aktivitas perkantoran/jasa dan beberapa aktivitas umum yang memanfaatkan lahan di plaza/taman Fatahillah (seperti : pesta rakyat, pentas kesenian, pertandingan tinju, sepeda santai, dan lainnya). Selain aktivitas-aktivitas utama tersebut, pada kawasan kota lama Jakarta juga berkembang pula aktivitas-aktivitas pendukung kawasan lainnya yaitu berupa keberadaan pedagang kaki lima (PKL), yaitu aktivitas perdagangan dan jasa informal (makanan/minuman, pakaian, mainan, alat-alat, dan lainnya) yang cukup teroganisir.

Dari penggalian potensi yang ada pada kawasan kota lama Semarang terlihat bahwa kawasan kota lama Semarang berpotensi untuk dapat hidup berkembang, karena dari hasil analisa terlihat bahwa potensi yang ada pada kawasan kota lama Semarang dengan kawasan kota lama Jakarta hampir sama. Dengan mengembangkan aktivitas-aktivitas yang terbukti telah dapat menggerakkan kehidupan kawasan kota lama Jakarta ke dalam Kawasan kota lama Semarang apabila kita rencanakan dengan baik dan disesuaikan dengan sosial ekonomi serta karakter masyarakat kota Semarang , dengan memanfaatkan bangunan lama dan kawasannya sangat mungkin untuk dapat hidup dan berkembang aktivitasnya, karena kawasan kota lama jakarta dan kawasan kota lama Semarang memiliki kemiripan (baik dilihat dari segi sejarah maupun kondisi bangunannya).

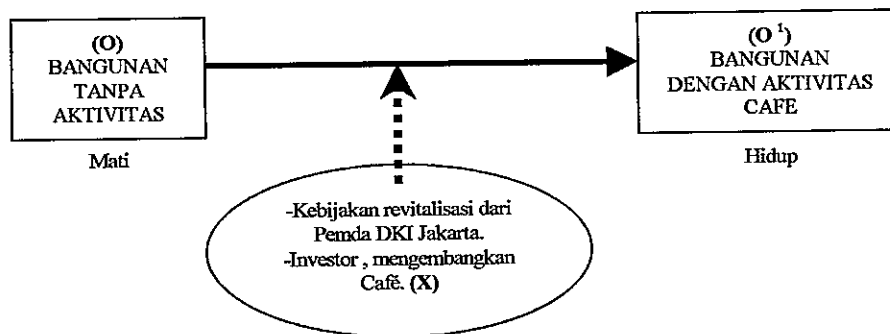
Untuk lebih jelasnya analisis mengenai aktivitas yang mungkin dapat menggerakkan kehidupan kawasan kota lama Semarang ini dapat dilihat pada gambaran dan uraian berikut:

- Kawasan Kota Lama Jakarta hidup karena :

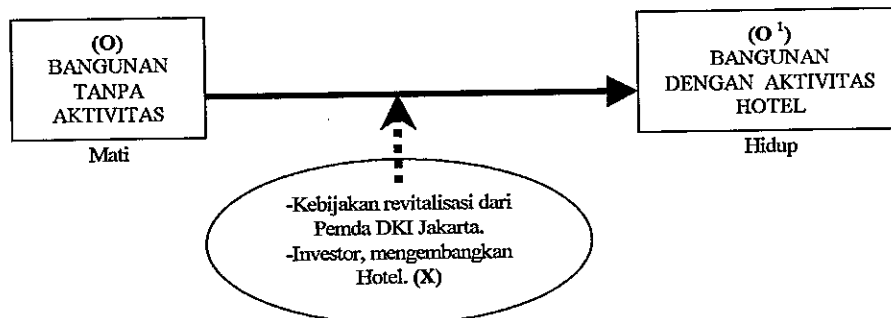
Museum



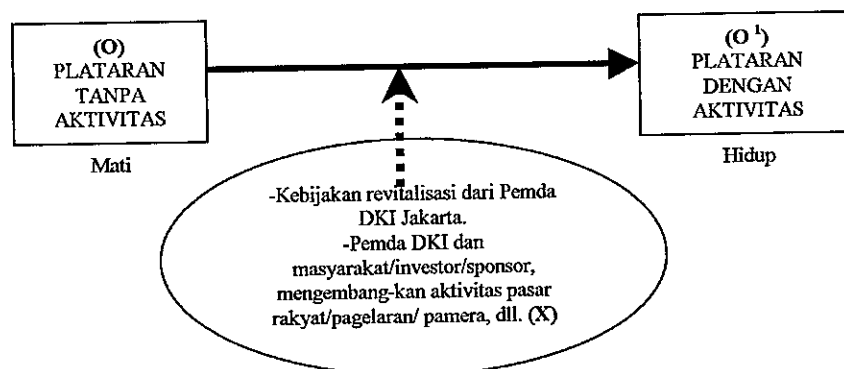
Cafe

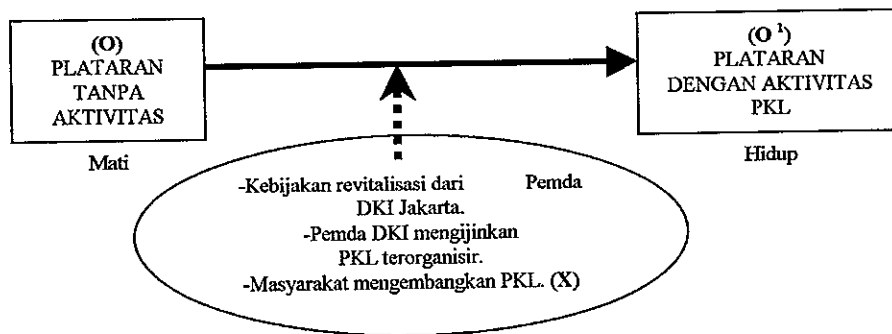


Hotel

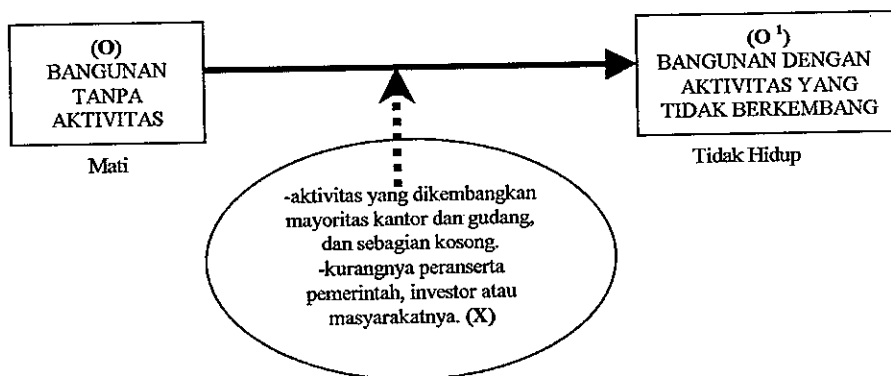


Aktivitas Umum



PKL

□ Kawasan Kota Lama Semarang mati karena :

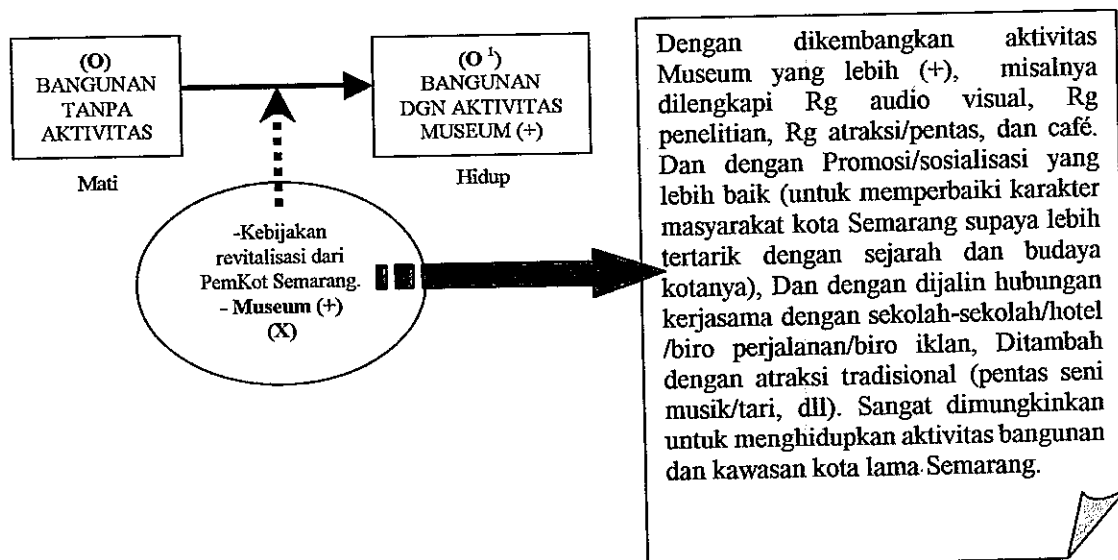
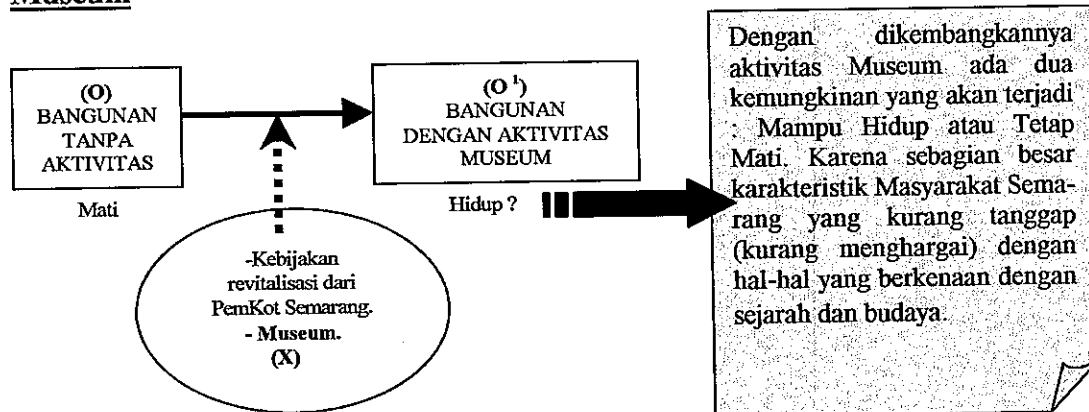


Aktivitas kantor, gudang, dan banyak bangunan yang tanpa aktivitas menyebabkan kawasan kota lama Semarang tersebut menjadi mati, karena aktivitas-aktivitas tersebut merupakan aktivitas yang pasif (orang datang untuk keperluan sesaat setelah selesai pulang). Untuk itu diperlukan aktivitas baru yang lainnya berupa aktivitas aktif yang memungkinkan orang datang untuk menikmati aktivitas baru tersebut sambil menikmati suasana kota lama bersama-sama teman, rekan, saudara, dan lainnya. Dan pengunjung tertarik untuk datang lagi menikmati aktivitas tersebut atau aktivitas lain yang ada pada kawasan kota lama tersebut.

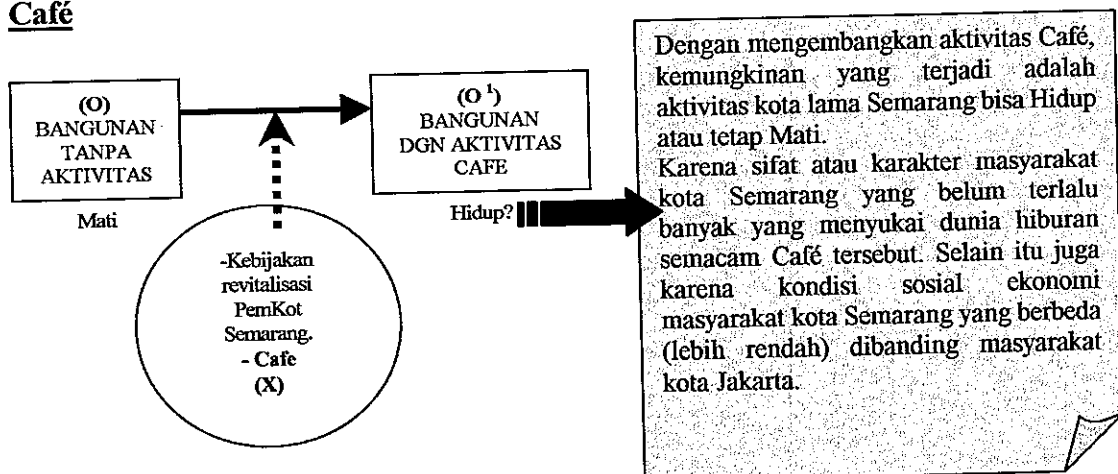
- Aktivitas yang mungkin dapat menggerakkan dan menghidupkan Kawasan Kota

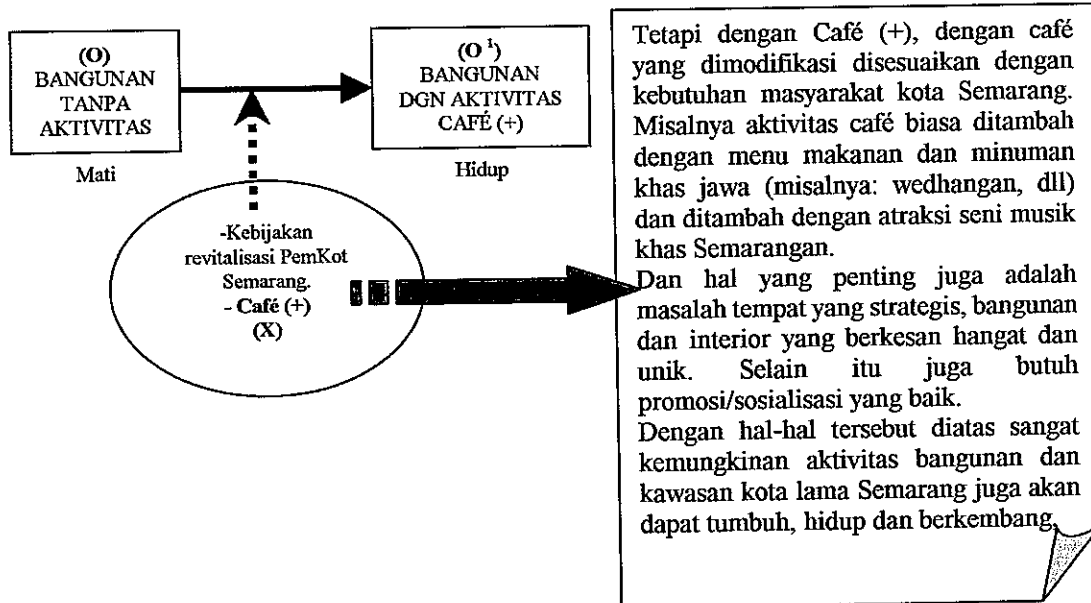
Lama Semarang adalah :

Museum



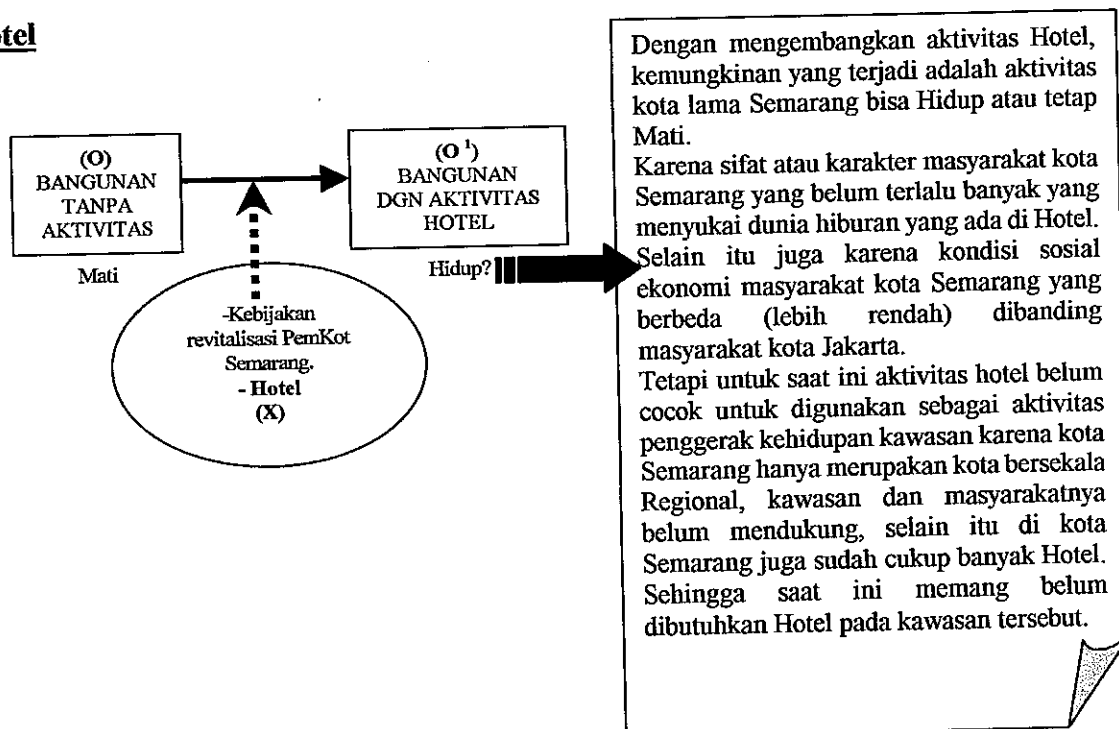
Café



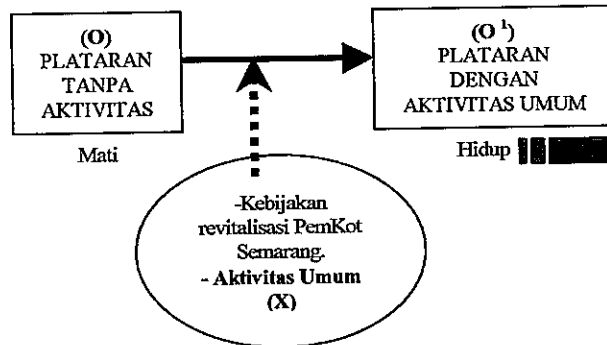


Sebenarnya pada kawasan kota lama Semarang telah terdapat sebuah café, yaitu café Marabunta, tetapi untuk saat ini perkembangannya kurang bagus, walaupun telah mulai ada investor yang tertarik untuk mengembangkan usaha di kawasan kota lama Semarang ini. Tetapi sayangnya hal ini kurang berkembang karena, posisi kafe tersebut untuk saat ini kurang strategis (karena tidak terletak di pusat aktivitas) dan kurangnya promosi/sosialisasi keberadaan café tersebut.

Hotel

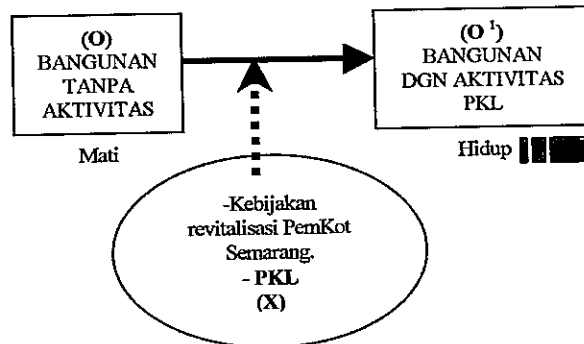


Aktivitas Umum



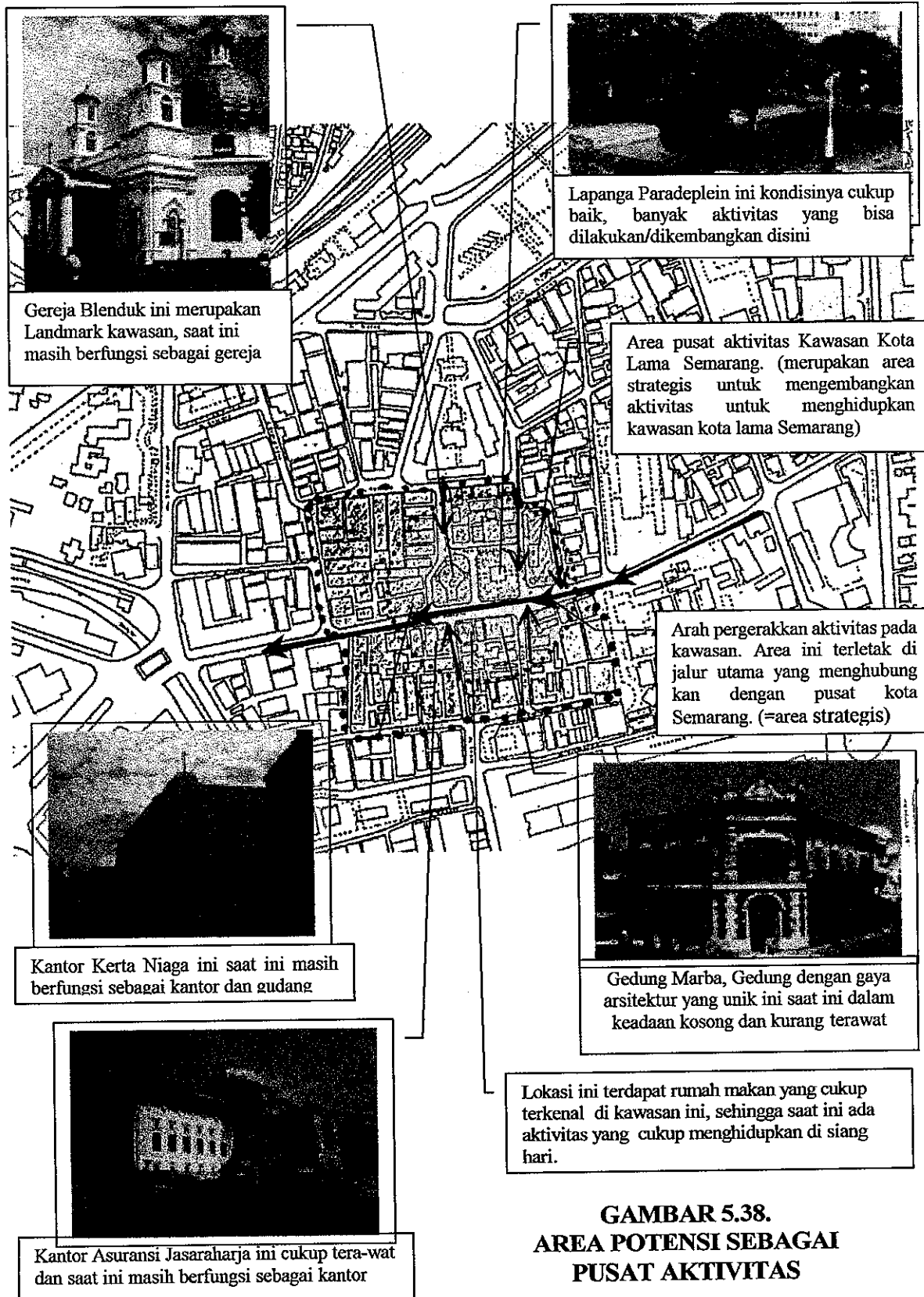
Dengan penambahan Aktivitas Umum seperti : Pasar Malam/Pasar Seni/Pentas Seni & Olah Raga/ Sepeda Santai/Pameran, sangat dimungkinkan untuk dapat ikut menghidupkan suasana kota lama, dengan memanfaatkan Paradeplein kota lama Semarang. Walaupun keberhasilannya tetap harus didukung oleh promosi/ sosialisai dan kerjasama dengan berbagai pihak (al. Sponsor).

PKL

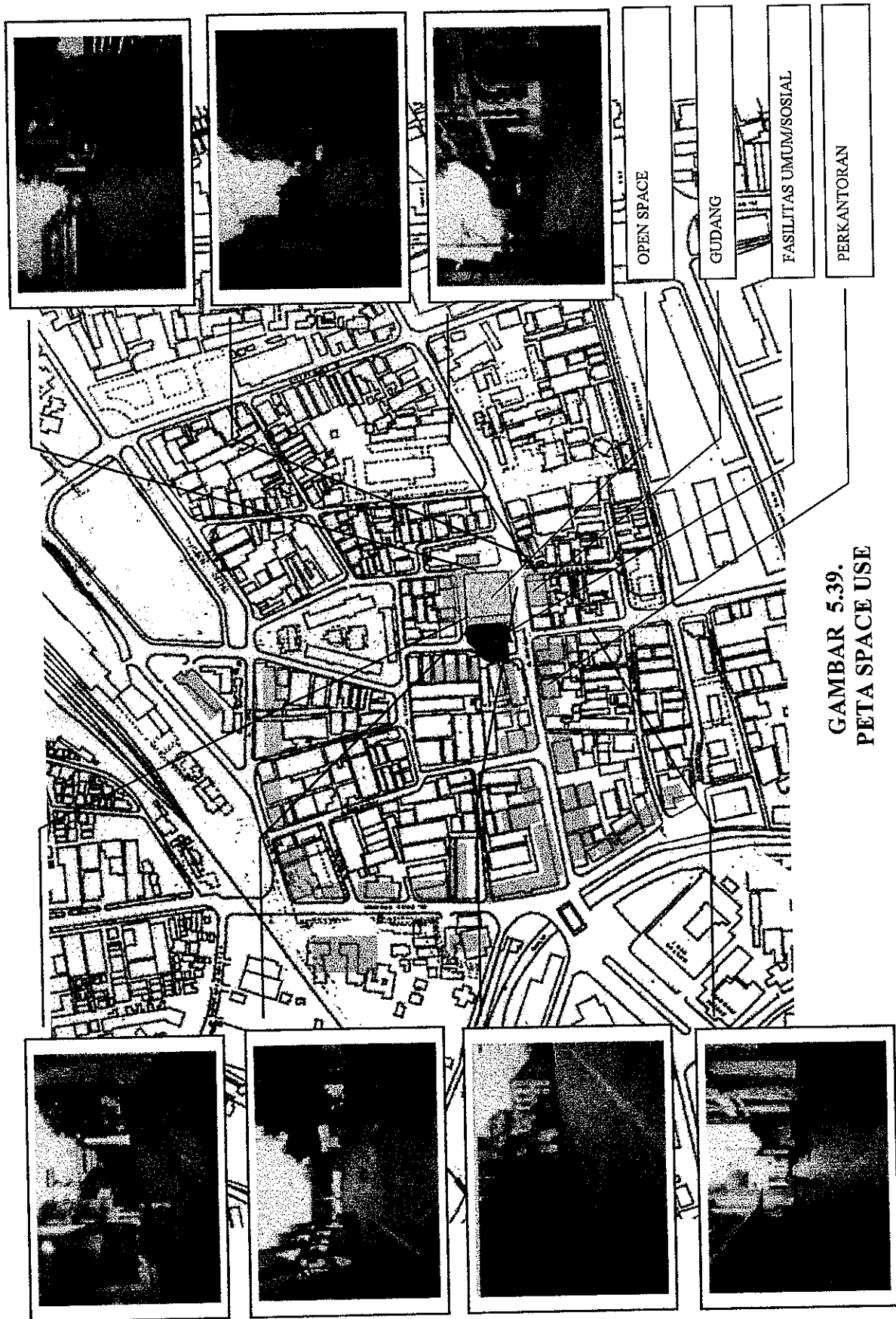


Dengan penambahan Aktivitas PKL, akan sangat memungkinkan untuk menghidupkan kawasan Kota Lama Semarang tersebut karena, aktivitas ini sangat terjangkau bagi masyarakat ekonomi menengah kebawah jadi segmen pasarnya sangat luas sekali. Sehingga aktivitas PKL ini sangat cocok untuk dikembangkan di kawasan kota lama Semarang, sehingga diharapkan akan mampu menggerakkan kehidupan kawasan kota lama Semarang. Walaupun demikian tetap perlu didukung oleh semua pihak untuk modal dan promosi/sosialisainya.

- Area potensial untuk awal pengembangan aktivitas di kawasan kota lama Semarang adalah sebagai berikut :

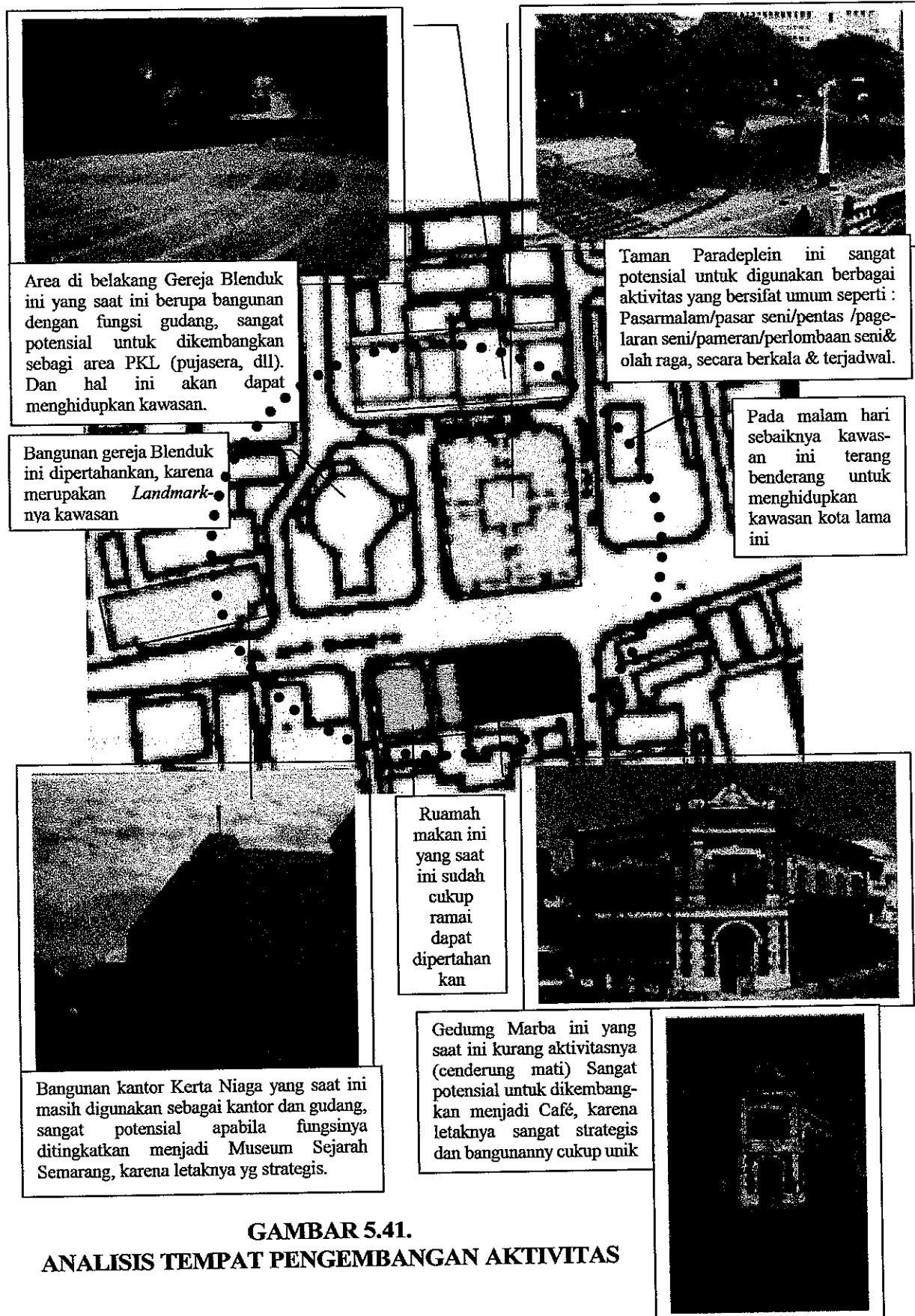


GAMBAR 5.38.
AREA POTENSI SEBAGAI
PUSAT AKTIVITAS





GAMBAR 5.40.
ANALISIS AKTIVITAS KOTA LAMA SEMARANG



GAMBAR 5.41.
ANALISIS TEMPAT PENGEMBANGAN AKTIVITAS

Dari analisa-analisa tersebut di atas, maka aktivitas yang mungkin akan dapat menggerakkan kawasan kota lama Semarang adalah aktivitas :

1. Café (+), yang dimaksud disini adalah café yang aktivitasnya telah dimodifikasi dan disesuaikan dengan kondisi serta kebutuhan masyarakat kota Semarang. Yaitu aktivitas café yang menyajikan menu makanan dan minuman khas Jawa (misalnya: bakso, soto, tahu gimbali, wedhangan, dan lainnya) dan ditambah dengan atraksi seni musik/tari khas Semarang. Bentuk bangunannya bisa bersifat formal (dengan memanfaatkan bangunan kuno yang ada) dan informal (dengan mendirikan bangunan semi permanen yang selaras dengan lingkungannya). Sehingga aktivitas yang terjadi bisa berupa aktivitas makan/minum, dan rekreasi). Dan hal yang penting juga adalah masalah tempat yang strategis, bangunan dan interior yang berkesan hangat dan unik. Selain itu juga butuh promosi/sosialisasi yang baik. Dengan hal-hal tersebut diatas sangat dimungkinkan aktivitas bangunan dan kawasan kota lama Semarang akan dapat tumbuh, hidup dan berkembang,
2. Museum (+), yang dimaksud disini yaitu aktivitas suatu museum yang dilengkapi dengan Ruang Audio Visual (untuk aktivitas pendidikan/belajar dan rekreasi), Ruang Penelitian (untuk aktivitas pendidikan/belajar/penelitian), Ruang Atraksi/Pentas (untuk aktivitas belajar dan rekreasi), dan dilengkapi dengan Café (untuk aktivitas istirahat/makan/minum dan rekreasi). Dan hal ini juga sebaiknya didukung dengan kerjasama yang baik antara Pemerintah, investor dan masyarakat untuk sama-sama mempromosikan dan mensosialisasikan museum tersebut. Dan juga perlu dijalin hubungan kerjasama dengan sekolah-sekolah/hotel/biro perjalanan dan biro iklan.

Dengan aktivitas tersebut sangat dimungkinkan untuk dapat menghidupkan aktivitas kawasan kota lama Semarang.

3. Aktivitas Umum, yaitu seperti : Pasar Malam, Pasar Seni, Pentas atau perlombaan Seni & Olah Raga, Sepeda Santai, Pameran (dengan memanfaatkan lapangan Paradeplein) yang dikemas semenarik mungkin untuk menarik pengunjung. Dan dengan acara yang terjadwal dengan baik dan didukung oleh promosi/sosialisai dan kerjasama dengan berbagai pihak, baik Pemerintah Kota, investor, masyarakat dan para sponsor, sangat dimungkinkan aktivitas ini akan dapat ikut menghidupkan suasana kawasan kota lama Semarang.
4. PKL, dengan penambahan aktivitas PKL (sebagai aktivitas jual/beli dan jasa), akan sangat memungkinkan untuk menghidupkan kawasan kota lama Semarang karena, aktivitas ini terjangkau bagi masyarakat ekonomi menengah kebawah jadi segmen pasarnya sangat luas sekali. Aktivitas PKL ini sangat cocok untuk dikembangkan di kawasan kota lama Semarang (karena aktivitas ini sesuai dengan sebagian besar kondisi sosial ekonomi masyarakat Semarang), sehingga diharapkan akan mampu mendatangkan pengunjung dan menggerakkan kehidupan kawasan kota lama Semarang. Walaupun tetap perlu didukung oleh semua pihak untuk modal dan promosi/sosialisainya.

Dari aktivitas tersebut diharapkan aktivitasnya akan terus berkembang sesuai dengan perkembangan kotanya. Sedangkan area strategis untuk pengembangan aktivitas tersebut, berdasarkan analisa adalah pada area disekitar Gereja Blenduk yang merupakan *Landmark* kawasan kota lama Semarang , dan sebagian bangunan disekitarnya masih berfungsi (walaupun hanya sebagai gereja, kantor, rumah makan, PKL dan gudang).

BAB VI

KESIMPULAN

6.1. Kesimpulan

Dari seluruh analisis yang telah diuraikan pada bab-bab sebelumnya, pada kawasan kota lama Jakarta dapat disimpulkan bahwa:

- ❑ Dengan berkembangnya jaman dan meningkatnya komersialisme serta urbanisasi maka konservasi dan revitalisasi, dengan pengembangan aktivitas-aktivitas baru secara *adaptive use* dan *mixed use* menjadi unsur penting yang diperlukan dalam rencana umum kota, terutama yang berkaitan dengan pengembangan kawasan kota lama.
- ❑ Dari teori/konsep yang ada dapat disimpulkan bahwa pengembangan aktivitas baru secara *adaptive use* dan *mixed use*, latar belakang sejarah, bangunan/kawasan kota lama dan peranserta Pemda/investor/masyarakat adalah merupakan variabel-variabel keberhasilan untuk menghidupkan kawasan kota lama. Dan dari hasil kajian analisisnya, dapat disimpulkan bahwa kawasan kota lama Jakarta dengan melakukan pengembangan aktivitas-aktivitas baru secara *adaptive use* dan *mixed use*, mempertahankan kondisi bangunan kunonya, memanfaatkan latar belakang sejarahnya dan didukung intervensi/peranserta Pemda/investor/masyarakat, terbukti telah mampu dapat menggerakkan dan menghidupkan kawasan kota lamanya.
- ❑ Beberapa langkah penting dari Pemda DKI Jakarta yang mendukung usaha revitalisasi tersebut antara lain adalah : Perencanaan dan perancangan kawasan pelestarian, Pemugaran bangunan bersejarah milik Pemda DKI Jakarta dan/atau

masyarakat untuk merevitalisasinya dengan mengembangkan aktivitas baru secara *adaptive use* dan *mixed use*, merupakan kegiatan Pemda secara terus menerus. Dan untuk masyarakat/investor yang serius mendukung kegiatan ini pemerintah memberikan penghargaan (*Reward*), dan Peningkatan kerjasama antar unit Pemda, lembaga swadaya masyarakat, asosiasi profesi, penyandang dana, maupun antar kota internasional (*sister city*).

- Aktivitas baru yang berkembang dan dapat menghidupkan kawasan kota lama Jakarta adalah : aktivitas Museum (sebagai aktivitas pendidikan, kebudayaan dan rekreasi), Café/Restoran (sebagai aktivitas makan, minum , istirahat dan hiburan), Perkantoran (sebagai aktivitas perkantoran dan jasa), dan yang didukung oleh beberapa aktivitas pendukung, seperti : Pasar Malam, Pentas wayang, Pentas Seni, Resepsi Pernikahan, Seminar-seminar, Pertandingan Olah Raga, Sepeda santai, PKL, dan kegiatan pendukung lainnya yang memanfaatkan taman Fatahillah ataupun kawasan kota lama Jakarta lainnya.

Sedangkan pada kawasan kota lama Semarang, dari analisis dapat disimpulkan bahwa :

- Aktivitas yang ada pada kawasan kota lama tersebut saat ini sebagian besar sebagai kantor dan gudang dan banyak pula yang kosong kurang terawat, hal ini mengakibatkan kawasan kota lama Semarang tidak berkembang (berkesan “mati”).
- Kawasan kota lama Semarang terbukti memiliki nilai sejarah, kawasan dan bangunan yang bernilai tinggi, hal ini dapat dilihat dari peninggalan-peninggalan sejarah yang berupa bangunan beserta kawasannya yang masih dapat kita lihat sampai saat ini.

- Peranserta/intervensi Pemkot/investor dan masyarakatnya sudah ada walaupun bisa dikatakan tidak berjalan baik.

Dari kajian literatur dan analisis, dapat disimpulkan juga bahwa peninggalan sejarah ini merupakan aset yang tak ternilai harganya dan apabila dikembangkan sangat mungkin untuk berkembang dan *profitable*. Dan untuk menghidupkan kawasan kota lama salah satu caranya adalah perlu dilakukan/disuntikkan aktivitas-aktivitas baru yang menguntungkan dari segi ekonomi dan tanpa meninggalkan nilai-nilai sejarahnya dan merusak jatidiri kawasannya. Selain itu untuk mengembangkan aktivitas kawasan dapat dilakukan alih fungsi bangunan/*adaptive use* (terhadap fungsi-fungsi bangunan yang sudah tidak mampu berkembang) dan pengembangan secara *mixed use*, hal ini telah terbukti mampu menggerakkan kehidupan kawasan kota lama di beberapa negara termasuk pada kawasan kota lama Jakarta.

Dari analisis yang telah dilakukan dapat disimpulkan pula bahwa persamaan dan perbedaan mendasar yang ada pada kawasan kota lama Semarang terhadap kawasan kota lama Jakarta dalam hal pengembangan aktivitas kawasan adalah sebagai berikut :

- Kawasan kota lama Semarang dan kawasan kota lama Jakarta sama-sama memiliki nilai Sejarah yang tinggi, sehingga memiliki potensi yang sama untuk dihidupkan dan berkembang.

Sedangkan perbedaannya adalah sebagai berikut :

- Aktivitas yang ada pada kawasan kota lama Semarang tidak berkembang karena sebagian besar merupakan perkantoran dan pergudangan dan sebagian lainnya kosong.

- Sedangkan pada kawasan kota lama Jakarta aktivitasnya berkembang dengan aktivitas baru secara (seperti museum, café, hotel dan aktivitas umum lainnya) dan bersifat *mixed-use*.
- Dan pada kawasan kota lama Semarang belum ada sanksi dan penghargaan yang jelas bagi para pelaku pembangunan dan stakeholder di kawasan kota lama sehingga kurang mendorong partisipasi. Sedangkan pada kawasan kota lama Jakarta hal tersebut telah ada.

Dari penggalan potensi yang ada pada kawasan kota lama Semarang terlihat bahwa kawasan kota lama Semarang berpotensi untuk dapat hidup berkembang, karena dari hasil analisa terlihat bahwa potensi yang ada pada kawasan kota lama Semarang dengan kawasan kota lama Jakarta hampir sama. Dengan mengembangkan aktivitas-aktivitas yang terbukti telah dapat menggerakkan kehidupan kawasan kota lama Jakarta ke dalam Kawasan kota lama Semarang apabila kita rencanakan dengan baik dan disesuaikan dengan sosial ekonomi serta karakter masyarakat kota Semarang, sangat mungkin untuk dapat hidup dan berkembang aktivitasnya.

Dan dari hasil analisis yang telah dilakukan, maka aktivitas yang mungkin akan dapat menggerakkan kawasan kota lama Semarang adalah :

1. Café (+), yaitu café yang aktivitasnya telah dimodifikasi dan disesuaikan dengan kondisi serta kebutuhan masyarakat kota Semarang. Yaitu aktivitas café yang menyajikan menu makanan dan minuman khas jawa (misalnya: bakso, soto, tahu gimbal, wedhangan, dan lainnya) dan ditambah dengan atraksi seni musik/tari khas Semarang. Bentuk bangunannya bisa bersifat formal (dengan memanfaatkan bangunan kuno yang ada) dan informal (dengan mendirikan

bangunan semi permanen yang selaras dengan lingkungannya). Sehingga aktivitas yang terjadi bisa berupa aktivitas makan/minum, dan rekreasi).

2. Museum (+), yaitu aktivitas suatu museum yang dilengkapi Ruang Audio Visual (untuk aktivitas pendidikan/belajar dan rekreasi), Ruang Penelitian (untuk aktivitas pendidikan/belajar/penelitian), Ruang Atraksi/Pentas (untuk aktivitas praktek, belajar dan rekreasi), dan dilengkapi dengan Café (untuk aktivitas istirahat/makan/minum dan rekreasi).
3. Aktivitas Umum, yaitu seperti : Pasar Malam, Pasar Seni, Pentas atau perlombaan Seni & Olah Raga, Sepeda Santai, Pameran (dengan memanfaatkan lapangan Paradeplein) yang dikemas semenarik mungkin untuk menarik pengunjung.
4. PKL, dengan penambahan aktivitas PKL (sebagai aktivitas jual/beli dan jasa), akan sangat memungkinkan untuk menghidupkan kawasan kota lama Semarang karena, aktivitas ini terjangkau bagi masyarakat ekonomi menengah kebawah jadi segmen pasarnya sangat luas sekali.
5. Selain itu aktivitas-aktivitas lainnya yang belum dikembangkan pada kawasan kota lama Jakarta, sebenarnya mempunyai potensi untuk dikembangkan pada kawasan kota lama Semarang. Misalnya Mall dan Pujasera yang cukup diminati oleh masyarakat kota Semarang.

6.2. Rekomendasi

Dari hasil kesimpulan yang telah diuraikan diatas, maka arahan pada rekomendasi ini untuk dapat terwujudnya kehidupan kawasan kota lama Semarang adalah :

1. Untuk mewujudkan kawasan kota lama Semarang yang hidup dan berkembang perlu dikembangkan aktivitas-aktivitas baru berupa :

- a. Café (+), adalah café yang aktivitasnya telah dimodifikasi dan disesuaikan dengan kondisi serta kebutuhan masyarakat kota Semarang. Yaitu aktivitas café yang menyajikan menu makanan dan minuman khas Jawa (misalnya: bakso, soto, tahu gimbal, wedhangan, dan lainnya) dan ditambah dengan atraksi seni musik/tari khas Semarang. Bentuk bangunannya bisa bersifat formal (dengan memanfaatkan bangunan kuno yang ada) dan informal (dengan mendirikan bangunan semi permanen yang selaras dengan lingkungannya). Sehingga aktivitas yang terjadi bisa berupa aktivitas makan/minum, dan rekreasi). Dan hal yang penting juga adalah masalah tempat yang strategis, bangunan dan interior yang berkesan hangat dan unik.
- b. Museum (+), yang dimaksud disini yaitu aktivitas suatu museum yang dilengkapi dengan Ruang Audio Visual (untuk aktivitas pendidikan/belajar dan rekreasi), Ruang Penelitian (untuk aktivitas pendidikan/belajar/ penelitian), Ruang Atraksi/Pentas (untuk aktivitas belajar dan rekreasi), dan dilengkapi dengan Café (untuk aktivitas istirahat/makan/minum dan rekreasi). Dengan aktivitas tersebut sangat dimungkinkan untuk dapat menghidupkan aktivitas kawasan kota lama Semarang.
- c. Aktivitas Umum, yaitu seperti : Pasar Malam, Pasar Seni, Pentas atau perlombaan Seni & Olah Raga, Sepeda Santai, Pameran (dengan memanfaatkan lapangan Paradeplein) yang dikemas semenarik mungkin untuk menarik pengunjung. Dan dengan acara yang terjadwal dengan baik. Hal ini sangat dimungkinkan aktivitas tersebut akan dapat ikut menghidupkan kawasan kota lama Semarang.

d.PKL, dengan penambahan aktivitas PKL (sebagai aktivitas jual/beli dan jasa), akan sangat memungkinkan untuk menghidupkan kawasan kota lama Semarang karena, aktivitas ini terjangkau bagi masyarakat ekonomi menengah kebawah jadi segmen pasarnya sangat luas sekali. Aktivitas PKL ini sangat cocok untuk dikembangkan di kawasan kota lama Semarang (karena aktivitas ini sesuai dengan sebagian besar kondisi sosial ekonomi masyarakat Semarang), sehingga diharapkan akan mampu mendatangkan pengunjung dan menggerakkan kehidupan kawasan kota lama Semarang.

e.Pengembangan aktivitas-aktivitas baru dengan kegiatan yang bersifat *mixed-use* dan *multi use*, karena dengan beragamnya aktivitas yang dapat dilakukan pada satu kawasan akan dapat menghidupkan suasana kawasan., karena aktivitas yang bersifat *mixed-use* dan *multi use* bila berkembang akan bersinergi dan akan dapat menggerakkan dan menghidupkan kawasan kota lama Semarang.

2. Perlu peningkatan kepedulian masyarakat dengan sosialisasi dan promosi kota lama Semarang terhadap sejarah dan keberadaan kawasan kota lama Semarang, dengan harapan akan membuka mata hati pemilik/investor dan masyarakat untuk sama-sama secara serius dan profesional mengembangkan aktivitas-aktivitas baru sebagai penggerak kehidupan pada kawasan Kota Lama Semarang agar dapat tumbuh, berkembang dan hidup kembali. Yaitu dengan cara :

a.Pemugaran bangunan bersejarah milik Pemkot dan/atau masyarakat dengan merevitalisasinya, secara terus menerus. Dan untuk masyarakat/investor yang serius mendukung kegiatan ini pemerintah memberikan sebaiknya dapat memberi penghargaan (*Reward*).

- b. Pengembangan program apresiasi bagi masyarakat dan investor yang serius dalam pelestarian, pemugaran, dan perawatan serta pengembangan bangunan bersejarahnya akan mendapatkan penghargaan "Sadar Pemugaran" yang diberikan secara berkala setiap tiga tahun sekali. Penilaiannya melibatkan berbagai kalangan profesional, akademis, pengamat dan lainnya. Dan hal tersebut harus didukung oleh promosi secara terus menerus melalui media masa (koran, televisi, radio), maupun media yang lain (brosur, internet, liflet, poster, dan lainnya).
3. Perlu juga dilakukan kerjasama dengan berbagai pihak untuk keberhasilan menghidupkan kawasan kota lama Semarang tersebut. Dengan cara :
- a. Kerjasama dengan sekolah-sekolah dari TK hingga Perguruan Tinggi (antara lain dengan cara, wajib kunjung museum bagi pelajar, penyediaan ruang untuk ajang adu kreativitas/penelitian, festival pendidikan/seni/budaya bagi pelajar dan mahasiswa, dan sebagainya),
- b. Kerjasama dengan Biro-biro Perjalanan, Hotel-hotel, dan kerjasama dengan sponsor untuk promosi (dengan cara mengagendakan kunjungan kawasan kota lama, pencantuman promosi kawasan kota lama pada barang-barang promosi hotel/biro perjalanan, menyediakan ruang promosi bagi hotel/biro perjalanan pada kawasan/bangunannya, bekerjasama dengan sponsor untuk mensponsori kegiatan umum yang ada pada kawasan, dan lain sebagainya). Supaya dapat mendatangkan pengunjung kawasan dan aktivitas yang ada bisa dikembangkan lagi untuk lebih menarik minat para pengunjung.

DAFTAR PUSTAKA

BUKU

- Bogdan, Robert C dan Sari K Biklen. 1982. *Qualitative Research for Education : An Introduction to Theory and Methods*. Boston : Allyn and Bacon, Inc.
- Budihardjo, Eko. 1997. *Arsitektur Pembangunan dan Konservasi*. Jakarta : Penerbit Djambatan.
- _____, 1998. *Kota Yang Berkelanjutan*. Jakarta : UI Press.
- Chapin, F Stuart and Kaiser Edward, J. 1985. *Urban Land Use Planning*. Urbana and Chicago : University of Illinois Press.
- Catanese, Anthony dan Snyder, James C. 1992. *Perencanaan Kota*. Jakarta : Penerbit Erlangga.
- Leedy, Paul D. 1974. *Practical Research Planning and Design*. Macmillan Publishing Co, Inc
- Lofland, Jhon dan Lyn H Lofland. 1984. *Analyzing Social Settings : A Guide to Qualitative Observasion and Analysis*. Belmont, Cal.: Wadsworth Publishing Company.
- Morimura, Michiyoshi. 1990. *Contemporary Studies in Urban Planning and Environment Management in Japan*. Jepang : Kajima Institut.
- Moleong, Lexy J. 1999. *Metodologi Penelitian Kualitatif*. Bandung : PT. Remaja Rosdakarya.
- Nazir, Moh. 1983. *Metoda Penelitian*. Jakarta : PT Ghalia Indonesia.
- Rossi, Aldo. 1982. *The Aarchitecture of The City*. Massachusetts : The MIT Press.
- Seattle. 1982. *Downtown Alternative Plan*. Seattle, WA : Exwcutive Departement.
- Shirvani, Hamid. 1985. *The Urban Design Process*. New York : Van Nosttrand Reinhold.
- Spreiregen, Paul D. 1965. *Urban Design, The Architecture of Towns and Cities*. New York : Mc Graw Hill Book Company.
- Suryabrata, Sumadi. 1983. *Metodologi Penelitian*. Jakarta : PT Raja Grafindo Persada.
- Zeildler, H Eberhard. 1985. *Multi Use Architecture in The Urban Context*. New York : VNR.

TERBITAN TERBATAS

- Kurniasih, Nia. 1992. *Preservasi dan Konservasi : Suatu Tinjauan Teori Perencanaan Kota*. Jurnal Perencanaan Wilayah dan Kota. Jurusan Teknik Planologi FTSP-ITB Bandung, no. 6 Triwulan IV, Desember 1992 hal. 34-39.

KORAN/MAJALAH

- Siswanto, Andi. 1995. *Kota Lama Semarang : Dipoles Agar Tampak Manis*. Konstruksi, Oktober 1995 hal. 9-12.

MAKALAH DALAM SEMINAR

- Danisworo, Mohammad. 1989. *Penerapan Kebijakan Perancangan Kota-Kota*, Prossiding Seminar Nasional Arsitektur Perancangan Kota di Semarang. Dirjen Cipta Karya, Departemen Pekerjaan Umum.
- _____, 1991. *Peremajaan kota : Suatu Metodologi*. Prosiding Peringatan 30 Tahun Pendidikan Planologi ITB-Jurusan Teknik Planologi FTSP-ITB, Bandung.
- Laster, Borley. 1992. *Revitalizing The Cultural Heritage*, International Conference On Cultural Tourism, Yogyakarta, November 1992, hal.3.

BUKU DATA/LAPORAN

- Kamus Tata Ruang*. Dirjen Cipta Karya, Departemen Pekerjaan Umum, Tahun : 1997.
- Laporan Kuliah Kerja Lapangan Jakarta Th. 2000*. Magister Teknik Pembangunan Kota, Reguler Angkatan I, Undip Tahun 2000.
- Penyusunan Rencana Tata Bangunan dan Lingkungan (RTBL) Semarang : Lokasi Kawasan Kota Lama Semarang*. Dirjen Cipta Karya, Departemen Pekerjaan Umum, Tahun : 1994/1995.
- Raperda Rencana Tata Bangunan dan Lingkungan (RTBL) Kawasan Kota Lama Semarang, Tahun 2001*. Pemerintah Kota Semarang, Tahun 2001.
- Rencana Tata Ruang Wilayah Kota Semarang Th. 2000-2010*. Pemerintah Kota Semarang, Tahun 2000.
- Rencana Detail Tata Ruang Kota (RDTRK) Bagian Wilayah Kota I Th. 2000-2010*. Pemerintah Kota Semarang Tahun 2000.